

Іван Калаур

Доцент кафедри цивільного права і процесу

юридичного факультету

Тернопільського національного економічного університету

СПРАВЛЯННЯ З НАЙМАЧА ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ МАЙНОМ: ОКРЕМІ АСПЕКТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Наукова робота присвячена дослідженню теоретичних та практичних аспектів справляння з наймача плати за користування майном. У статті набуло подальшого розвитку доктринальне положення про плату за користування майном як істотну умову договору найму, проаналізовано межі свободи сторін договору найму (оренди) щодо встановлення ними розміру та вибору форми плати за користування майном.

Ключові слова: *договір найму, плата за користування майном, розмір орендної плати, форма орендної плати, істотні умови договору, мінімальний (максимальний) розмір орендної плати.*

Ще стародавні мислителі зауважували, що багатство обумовлюється не фактом володіння величезним майном чи грошами на праві власності, а ефективним господарюванням в цілому, умінням застосовувати різні форми і методи його облаштування і ведення [1]. Найм (оренда) є однією із таких форм, адже дозволяє власнику включити у майновий оборот майно, яке безпосередньо ним не використовується. Сутність такого обороту у тому, що «власник майна, начебто продає його споживчу вартість частинами». Отож, економічна заінтересованість власника у здачі майна у найм зумовлюється можливістю одержати дохід (прибуток) від експлуатації його майна іншими особами [2].

Мета наукової роботи – з'ясувати особливості правового регулювання справляння з наймача плати за користування, розробити пропозиції щодо вдосконалення нормативних положень про справляння плати та змодельовати авторську позицію у доктринальних дискусіях з піднятих у роботі проблем.

Плата за користування, як одна із основних умов експлуатації майна за договором найму(оренди), була відображена у його законодавчих визначеннях всіх кодифікованих актів, що діяли на українських землях. Не складають виняток дефініція цієї договірної конструкції у ЦК України та легальні визначення окремих видів договору найму, особливості яких встановлені ЦК України та іншими законодавчими актами. Про той факт, що за користування річчю з наймача справляється плата, законодавець говорить, водночас, і в ст. 762 ЦК України, норми якої регламентують умови та порядок її справляння.

Слід звернути увагу, що використання словосполучення «за користування майном» зумовлює висновок, про необхідність вносити плату тільки тоді, коли предмет оренди переданий наймачу [3]. Це означає, що обов'язок наймача вчасно вносити плату за користування майно розцінюються як зустрічний обов'язку наймодавця передати майно у користування наймачеві. Тому, наймодавець не вправі вимагати від наймача внесення плати, допоки не передасть йому у користування річ у комплекті і у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню.

Наступним прикладом законодавчого утвердження принципу «плата справляється лише за користування майном» служить ч. 6 ст. 762 ЦК України, що звільняє наймача від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використаним ним через обставини, за які він не відповідає. Такі обставини можуть бути спричиненні поведінкою наймодавця або мати об'єктивне підґрунтя, що унеможлиблює його використання відповідно до умов договору найму та призначення.

Не позначаються на виконанні орендарем обов'язку вносити орендну плату наслідки його господарської діяльності (ч. 1 ст. 286 ГК України). Також, наймач(орендар) не звільняється від свого основного обов'язку, коли припинить користуватися майном до припинення договірною правовідношення

у порядку, визначеному законом, адже нездійснення особою своїх цивільних прав не є підставою їх припинення, крім випадків, встановлених законом (ч. 2 ст. 12 ЦК України).

Гарантією захисту інтересів наймача на стадії виконання договору найму(оренди) є норма ч. 4 ст. 762 ЦК України, яка дозволяє наймачу вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилась. Істотне зменшення можливості користуватися майном є одним із проявів істотної зміни обставин, про яку законодавець говорить у ст. 652 ЦК України, визначаючи за сторонами право змінити або розірвати договір, якщо такі зміни наступили. Екстраполюючи легально визначену у цій статті сутність «істотності» на відносини найму, під істотним зменшення можливості користування майном необхідно розуміти таке зменшення можливості здобувати з майна корисні властивості, що якби наймач зміг це передбачити, він не уклав би договір або уклав би його на інших умовах.

Положення про можливість наймача вимагати за подібних обставин зменшення плати передбачене також у ГК України та законодавчих актах, які встановлюють особливості окремих видів найму (оренди). Так, у ч. 2 ст. 286 ГК України зазначено, що орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди.

Господарські суди – зауважують автори науково-практичного коментаря ГК України, – виходять з того, що зміна умов господарювання, наприклад зміни у податковій політиці, у рівні попиту на товари, роботи послуги тощо, можуть бути підставою зміни розміру орендної плати, якщо це передбачено договором оренди.

Що ж до істотного погіршення стану об'єкта оренди, то воно може бути наслідком стихійного лиха, тобто відбутися не з вини орендаря чи будь-якої іншої особи, або виникнути з будь-яких технічних причин, що призвели до

понаднормативного зносу орендованого майна, у зв'язку з чим процент амортизації його виявився більше передбачуваного [4].

Не важко помітити, що регулятивна значимість ч. 2 ст. 286 ГК України проглядається у законодавчому уточненні підстав зменшення розміру орендної плати: зміна передбачених договором умов господарювання та істотне погіршення стану об'єкта оренди. Однак, пересторогу викликає вичерпний перелік цих підстав, адже законодавством передбачено ряд інших випадків, коли орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати. Для прикладу, з такою вимогою орендар може звернутися, якщо при укладанні договору оренди орендодавець не повідомить його про права третіх осіб на річ (ч. 2 ст. 769 ЦК України) або, коли у речі, яка була передана йому з гарантією якості, виявляться недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до договору (п. 2 ч. 2 ст. 768 ЦК України).

Більш вдалою у вирішенні піднятої проблеми є редакція ч. 2 ст. 213У «Про оренду державного та комунального майна» [5], зі змісту якої слідує, що орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, не тільки коли істотно зміниться стан об'єкта оренди, але і в інших випадках, встановлених законодавчими актами України. Вказана норма, дозволяє, водночас, і орендодавцю звернутися з вимогою змінити орендну плату, за наявності вказаних обставин.

З огляду на сказане, доцільно доповнити ч. 2 ст. 286 ГК України словами: «а також інших випадках встановлених ЦК України та законом».

Наймач і наймодавець за взаємно згодою визначають у договорі розмір плати, обирають її форму та встановлюють строки внесення. Втім, у ЦК України законодавець допускає ситуацію, коли у договорі найму розмір плати може не встановлюватися. За такої обставини відносини користування майном все ж не втрачають своєї кваліфікуючої ознаки – відплатності, адже у кодифікованому акті на цей випадок передбачено нове правило визначення розміру плати: він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення (п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України).

Така законодавча новела неодноразово приводила дослідників до висновку, що умова про плату за користування майном у контексті загальних положень про найм ЦК України вже не виконує функцію однієї із істотних умов договору найму. Однак, логіка суджень, які слідують з подібної доктринальної позиції, дозволяє стверджувати, що сторони договору найму на етапі його укладання можуть не проявляти інтерес до умови про плату, що само по собі є абсурдним, принаймні тому, що наймодавець має на меті отримати винагороду за експлуатацію його майна.

Дилему стосовно умови про плату, як істотну умову договору найму потрібно вирішувати не з позиції, за якої істотними умовами цього договору визнаються тільки ті умови, відсутність яких у договорі має наслідком визнання його неукладеним, а виходячи з того, що «крім істотних умов договору, що віднесені до таких законом, ними також є ті умови, які необхідні для договорів такого виду ...» [6]. Акурат плата за користування майном є однією із таких умов договору найму, оскільки служить видоутворюючим критерієм, що відмежовує його від інших договірних видів, за якими майно передається у користування. З тієї причини вказана кваліфікуюча ознака договору найму, як неодмінна умова користування майном відображена у легальному визначенні даної договірної конструкції.

Істотною умовою договору найму розцінює плату за користування майном ВГС України, який у п. 2.6 постанови від 29.05.2013 р. № 12 роз'яснив, що за змістом статей 759-762 ЦК України слід дійти висновку, що істотними для даного виду договорів є умова про предмет договору, плату за користування майном та строк такого користування [7]. Однак, на відміну від ЦК України у ГК України та спеціальних законодавчих актах, що регулюють відносини найму(оренди), плата за користування майном віднесена в ранг істотних умов, як таких, що встановлена законом.

Щодо новели у п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України, то її запровадження у правове поле відносин найму, зумовлене не стільки намаганням законодавця «знизити жорсткість вимог щодо визначення умов договору істотними» як потребою звести до мінімуму у сучасному майновому обороті можливість

визнання договору неукладеним. Разом з тим, дана норма розширила свободу сторін договору найму(оренди) у визначенні розміру плати за користування майном, адже з набуттям чинності ЦК України наймач і наймодавець отримали право вибору: вони можуть визначити розмір плати за домовленістю і встановити його у договорі або погодитись на законодавчий спосіб його визначення. У останньому випадку не має потреби формалізувати домовленість у договорі.

Регламентуючи порядок справляння плати, Цивільний та Господарський кодекси України безпосередньо не зауважують, що мінімальний(максимальний) її розмір може встановлюватися законом. Корективом у цій ситуації можуть служити норми ч. 2 ст.759 та ч. 3 ст. 760 ЦК України, які відсилають до закону з приводу особливостей окремих видів найму. Для прикладу, той факт, що законом може бути встановлений максимальний розмір плати за користування житлом вказано у ч. 1 ст. 820 ЦК України. Тому плата, яка встановлена у договорі найму житла, не може перевищувати цього розміру. Відповідно до п. 285.5 Податкового кодексу України [8] розмір плати за оренду земельної ділянки встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків її нормативної грошової оцінки та перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки. Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

Детальному нормативному регулюванню підвладний порядок справляння орендної плати за користування держаним та комунальним майном. Вектором орієнтиру у цьому питанні служать положення ст. 19 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». Зокрема, законодавець, враховуючи інтереси орендаря щодо оптимальної орендної плати, встановлює її межі з метою запобігання зловживань з боку орендодавця. Відтак, за загальним правилом річна орендна плата за користування цілісним майновим комплексом підприємства, його структурним підрозділом не може перевищувати десяти відсотків вартості орендованого майна [9]. Водночас, ч. 4 вказаної статті передбачена можливість надання орендодавцем пільг щодо орендної плати орендарям збиткових підприємств, а також орендарям об'єктів, що мають

важливе соціальне значення. Пільги надаються орендарям у тому разі, якщо протягом останніх шість місяців (у агропромисловому комплексі – дванадцять місяців) до укладення договору оренди державне підприємство було збитковим або рівень рентабельності (відношення прибутку до собівартості) був нижчим 25 відсотків від середньої по галузі (підгалузі), а також якщо об'єкт оренди має важливе соціальне значення (належність об'єкта оренди до такої групи визначає Мінекономіки за поданням органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням цього об'єкта) [10].

З метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати КМ України розроблено Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу [11].

Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

Мінімальний розмір орендної плати складає десять відсотків вартості орендованого іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, – не менш як сім відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки. Десятивідсотковий мінімальний бар'єр від вартості орендованого майна за результатами стандартизованої оцінки складає розмір орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами дипломатичними представництвами та консульськими установами іноземних держав, представництвами міжнародних міжурядових організацій в Україні.

Таким чином, встановлений у договорі оренди розмір орендної плати не може перевищувати його мінімальну(максимальну) межу, яка встановлена нормативно-правовими актами. Виняток складає той випадок, коли орендаря визначено на конкурсних засадах і умовами конкурсу передбачено більший розмір орендної плати.

Закон не встановлює правових наслідків переступу нормативно встановлених меж розміру орендної плати, на кшталт правила про строк договору найму, який перевищує встановлений законом максимальний строк. Вбачається, що подібного роду умова договору про розмір орендної плати є недійсною, з підстави передбаченої ч. 1 ст. 203 ЦК України. У цій ситуації розмір орендної плати визначатиметься відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України та з врахуванням нормативно встановлених його меж.

З огляду на обмеження в окремих випадках найму(оренди) свободи у визначенні розміру плати за користування майном через нормативне встановлення його мінімальних(максимальних) меж, доцільно доповнити ч. 1 ст. 762 ЦК України нормою наступного змісту: «Законом можуть бути встановлені мінімальний(максимальний) розмір плати за користування майном».

ЦК України розширив волевиявлення сторін договору найму і щодо визначення форми плати за користування майном. Відповідно до ч. 2 ст. 762 ЦК України плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. У ГК України (ч. 3 ст. 286) та ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (ст. 20), окрім вказаних двох, законодавець говорить про можливість встановлення грошово-натуральної (змішаної) форми орендної плати, а у ЗУ «Про оренду землі» [12] визначає відробіткову форму, коли в якості орендної плати орендар надаватиме послуги орендодавцю. Водночас, сторони договору оренди землі можуть передбачити в договорі поєднання різних форм орендної плати. Вбачається можливим встановлення вказаних форм плати за користування майном у всіх випадках найму(оренди), якщо законом не передбачена виключно грошова форма плати. Так, якщо об'єктом оренди є земельні ділянки, що перебувають у державній і

комунальній власності, орендна плата справляється виключно у грошовій формі.

Форма плати за користування майном встановлюється договором найму. Однак, у загальних положеннях про найм (оренду) ЦК України відсутня норма, яка б вирішувала питання форми плати за користування майном, на той випадок, коли у договорі вона не встановлена. У одному із науково-практичних коментарів ЦК України з цього приводу зроблено висновок, що «чинний ЦК відносить форму внесення плати за користування майном до істотної умови договору, і у разі відсутності такої умови в договорі він може бути визнаний неукладеним [13]. Вбачається, що така доктринальна позиція нашо́вхує до небажаного збільшення кількості істотних умов договору найму (оренди) та не сприятиме стабільності ринкових відносин користування майном за договором. Вирішення піднятого питання необхідно шукати у вищевказаній ст. 20 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», з тієї причини, що по-перше, законодавець, використовуючи словосполучення «як правило», встановлює прерогативу грошовій формі орендної плати; по-друге, оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

Свобода сторін договору найму(оренди) у визначенні форми плати за користування майном дозволяє встановлювати платежі у твердій сумі або у частках(процентах) від продукції, плодів, доходів, отриманих від користування переданого в найм(оренду) майна.

Водночас, наймач і наймодавець можуть передбачити плату у формі надання наймачем послуг чи виконання ним робі для наймодавця, покладання на наймача обумовлених договором витрат на поліпшення речі, передання наймодавцю у власність майна, а також домовитись про передання один одному майна у користування. У останньому випадку кожен з них перебуватиме в іпостасі наймодавцем щодо майна переданого у найм і отримає права та обов'язки наймача стосовно прийнятого майна.

Використання сторонами договору найму(оренди) вказаних натуральних форм плати передбачає необхідність поєднання елементів різних договірних

типів. З цього приводу у юридичній літературі обговорюється питання трансформації договору найму(оренди) у змішану договірну конструкцію. Так, одні науковці вважають, що коли сторони домовляються про такого роду оплату, то вони укладають змішаний договір [14]. Інші вказують на складний характер договору при таких варіантах оплати, однак заперечують, що «надання послуг, виконання робіт чи передання майна у власність у значенні орендної плати робить такий договір змішаним, адже він не втрачає свого спеціального виду(в тому числі і назву), а тільки, в залежності від конкретного виду оплати, включає елементи відповідних зобов'язань як власні умови [15]. З позиції легального та доктринального розуміння сутності змішаних договорів та пошуку оптимальних шляхів уніфікації правового регулювання таких відносин найму (оренди), більш оптимальною є перша наукова позиція, яка з посиланням на ч. 2 ст. 628 ЦК України дозволяє до даного договору застосовувати положення про купівлю-продаж, підряд та послуги.

ПРИМІТКИ

1. Аристотель. Політика // Політика. Афинская політика / Предисл. Е.И. Темнова. – М. Мысль, 1997. – С. 46-47.
2. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. – 2-е вид., перероб. і допов. / В. В. Луць. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – С. 185.
3. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л. С., 2013. – С. 363.
4. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України: 2-е вид., перероб. і допов. / За заг. ред.. Г. Л. Знаменськог, В. С. Щербини; Кол. авт.: О. А. Беяневич, О. М. Вінник, В. С. Щербини та ін. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 720 с.

5. Про оренду державного та комунального майна: Закон України в редакції Закону від 14.03.95 р. № 98/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.

6. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 7: Загальні положення про зобов'язання та договір / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л. С., 2012. – С 641.

7. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: Постанова пленум Вищого господарського суду України 29.05. 2013 р. № 12. [електронний ресурс] – режим доступу: <http://document.ua/pro-dejaki-pitannja-praktiki-zastosuvannja-zakonodavstva-pro-doc144975.html>

8. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13-14, 15-16, №17. – Ст. 112.

9. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду державного та комунального майна» / О. М. Вінник. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 201.

10. Положення про порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна державних підприємств: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 лютого 1996 р. № 271 [електронний ресурс] – режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/271-96-%D0%BF>

11.Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу: Постанова КМ України від 4.10.1995 р. № 786 [електронний ресурс] – режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF>

12.Про оренду землі Закон України в редакції Закону від 02.10.2003 р. № 1211-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 10. – Ст. 102.

13.Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. – Ч. 2. – С. 238.

14.Гражданское право Учебник. Том II (под ред. доктора юридических наук, профессора О. Н. Садикова) – «Контакт», «ИНФРА-М», 2007.

[электронный ресурс] – режим доступа:

http://www.pravo.vuzlib.su/book_z1806_page_17.html

15.Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2002. [электронный ресурс] – режим доступа: http://www.pravo.vuzlib.su/book_z1371_page_8.html

Научная работа посвящена исследованию теоретических и практических аспектов взимания с арендатора платы за пользование имуществом. В статье получило дальнейшее развития доктринальное положение о плате за пользование имуществом как существенное условие договора аренды, проанализированы границы свободы сторон договора аренды по установлению ими размера и выбора формы платы за пользование имуществом.

Ключевые слова: договор найма, плата за пользование имуществом, размер арендной платы, форма арендной платы, существенные условия договора, минимальный (максимальный) размер арендной платы

Kalaur Ivan. Charging for the use of property: some aspects of legal regulation

The research investigates theoretical and practical aspects of collecting fees for the use of the employer's property.

Scientific paper presents further developed of the doctrinal position concerning fee for the property use as an essential condition of the rent contract. It argued, that in the context of the general provisions concerning the rent, payment for the property use assigned to the rank of the essential conditions, that are necessary for these types of contracts, because it is served as kind create criterion, that separates it from other types of contracts according to which property is transferred for use.

It is concluded that introduction implementation in the legal field of rental relations provision in p.2 ch.1, Art. 762 CC of Ukraine caused not as attempt to reduce the stiffness of the legislator requirements of the essential terms of the

contract as the need to minimize in current property circulation, the possibility of recognizing that contract is not concluded.

Also, this provision has expanded freedom of parties in rent contract by determining the amount of payment for use of the property, because after the entry into force of the Civil Code of Ukraine lessor and renter have received a choice: they can determine the amount of the payment by the agreement or they can agree on the legislative method of its determination.

The obligation of renter to make timely payment for the use of the property, is regarded by the author as a counter-obligation of lessor to transfer the property to the renter use. Therefore, the lessor has no right to demand payment from the renter, until he give the thing for use, complete and in a state corresponding to the rent contract's conditions and its purpose. The circumstances that exempt renter from the obligation to pay a fee may be causing by behavior of the lessor or have an objective basis, which make impossible the use of it under the terms of rent contract and it purpose .

Considering such protection of the renter interests as an opportunity to demand reduction of fees for use of property, it is founded that a significant decrease in property use is one of the manifestations of a significant change in circumstances, about which the legislators said in the art. 652 Civil Code of Ukraine, by identifying the right of parties to modify or terminate the contract (agreement) if such changes take place.

By extrapolating legally defined in this Article essence of "materiality" in rental relations, author has proposed by significant reduction of property use, considered such reduction in opportunities to acquire from property assets with useful properties, that if the renter should to predict this, he would not conclude an agreement or conclude it in another conditions.

It has done the analysis of legislative approaches to determine the minimum (maximum) amount of rent. Due to the absence in legislation legal consequences of transgression by parties of the rent contract legal regulations which establish the rent fee, it has been proposed to consider invalid this kind of condition on the grounds provided ch.1, Art. 203 CC of Ukraine. In this situation, the amount of

payment will be determined according to p. 2 ch. 1, Art. 762 Civil Code of Ukraine and with the legislative set of its boundaries.

It is reviewed the possibility of parties to the rental contract to determine the form of payment for the use of property. It is concluded that the established by the contract natural form of payment for the use of property in the form of service, works or transfer the property of the renter to the ownership, transform the contract in mixed contractual structure.

Keywords: *rent contract; payment for property use; amount of rent payment; form of rent payment; essential conditions of contract; the minimum (maximum) amount of rent payment.*