



М.О. Легенченко,
юрист комунального підприємства «Бюро обліку майнових прав та діяльності з нерухомістю»,
м. Дніпропетровськ

Summary

The article analyses notion of “new thing creation” and “administration of integral improvements of a thing” applied regarding legal relationship connected with leasehold state and municipal property. The author examines rules of domestic legislation, which regulate these legal relations as well as practice of the courts when deciding disputes on acquisition of the ownership of leasehold improved property

Особливості створення нової речі у процесі здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна

В Україні дедалі частіше трапляються випадки позаприватизаційного набуття приватними особами права власності на державне та комунальне майно, що перебуває у них в оренді. Зробивши ремонт приміщень, орендарі звертаються до суду з позовними вимогами про визнання за собою права власності на підставі положень законодавства щодо створення нової речі та набуття на неї прав власника.

Відсутність у вітчизняному законодавстві чіткого визначення поняття «новостворене нерухоме майно» і труднощі з розмежуванням на практиці понять «нова річ» та «невід’ємні поліпшення» зумовили написання цієї статті. Автор уже звертав увагу на аспекти окресленої проблеми і запропонував способи прокурорського реагування щодо запобігання подібним посяганням¹.

Невід’ємні поліпшення орендованого майна — здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості

Деякі положення законодавчої бази з цього питання неоднозначні. Оскільки оренда державного та комунального майна — різновид майнового найму, то застосуванню підлягають норми Закону від 10 квітня 1992 р. № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» (далі — Закон № 2269-ХІІ), Цивільного та Господарського кодексів України (далі — ЦК і ГК відповідно).

Згідно з п. 2 Методики оцінки майна (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891) невід’ємні поліпшення орендованого майна — здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

За змістом положень статей 331, 332 ЦК право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. У статтях 773, 778 цього Кодексу зазначено, що наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Згідно з ч. 4 ст. 23 Закону № 2269-ХІІ, якщо в результаті поліпшення, зробленого орендарем за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар стає її власником у частині необхідних витрат на поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди.

¹ Див.: Легенченко М.О., Твардієвич Т.В. Особливості прокурорського реагування на випадки позаприватизаційних схем вибуття комунального майна // Вісник прокуратури. — 2011. — № 2. — С. 24—28.

Водночас відповідно до частин 3 та 5 ст. 778 ЦК, якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю; якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості. Згідно зі ст. 27 Закону № 2269-ХІІ вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає. У ст. 345 ЦК встановлено набуття права власності фізичних та юридичних осіб на комунальне майно у порядку приватизації.

Із зазначеного випливає, що принципово важливо враховувати відмінність між поняттями «створення нової речі» та «здійснення невід'ємних поліпшень». Так, у разі створення нової речі (ч. 4 ст. 778 ЦК, ч. 4 ст. 23 Закону № 2269-ХІІ) орендар має право претендувати на право власності на об'єкт, а якщо він здійснив невід'ємні поліпшення (ремонт) нерухомого майна, яке перебуває у нього в оренді, то за ч. 3 ст. 778 ЦК вправі розраховувати лише на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю.

Це має вирішальне значення у судових справах за позовами орендарів державного та комунального майна з огляду на предмет позовних вимог — визнання власником (співвласником) орендованого об'єкта.

Вибуття державного та комунального майна до його орендарів відбувається таким чином. Орендар робить ремонт переданого йому в оренду об'єкта нерухомості (невід'ємні поліпшення); подає позовну заяву до господарського суду із посиланням на проектну документацію будівельних робіт і дані інвентаризації щодо значного поліпшення об'єкта оренди; під час розгляду справи проводиться будівельна експертиза, яка підтверджує суттєві матеріальні вкладення орендаря та їх процентне співвідношення до початкової (зазвичай балансової) вартості об'єкта; судовим рішенням визнається право власності орендаря на об'єкт як такий, що після ремонту значно змінився (внаслідок проведеної реконструкції змінилися його характерні ознаки) і являє собою нову річ.

З огляду на викладене слід з'ясувати значення поняття «нова річ» та особливості її створення,

врахувавши положення чинного законодавства і судову практику.

Згідно зі ст. 179 ЦК річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Об'єктами переробки в ЦК визначено річ і матеріал.

Відповідно до ч. 1 ст. 332 ЦК, в якій ідеться про набуття права власності на перероблену річ, переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ.

Як зазначено в науково-практичному коментарі ЦК, таке визначення відображає сутність виробництва, оскільки саме у процесі виробництва з одних речей створюються інші (нові) речі. Визначальною ознакою переробки є факт створення нової речі в результаті докладання зусиль і праці однієї особи до речей або матеріалів, які належать іншій особі².

Власник матеріалу, який набув право власності на виготовлену з нього річ, зобов'язаний відшкодувати вартість переробки особі, яка її здійснила. Особа, яка самочинно переробила чужу річ, не набуває право власності на нову річ і зобов'язана відшкодувати власникові матеріалу його вартість

Переробку (специфікацію) визначають як один із способів набуття права власності (розд. І кн. III ЦК). Набуття права власності на перероблену річ визначено у ст. 334 ЦК.

За загальним правилом право власності на перероблену річ належить особі, яка є власником матеріалу. У ст. 332 ЦК зазначено, що власник матеріалу, який набув право власності на виготовлену з нього річ, зобов'язаний відшкодувати вартість переробки особі, яка її здійснила. Особа, яка самочинно переробила чужу річ, не набуває право власності на нову річ і зобов'язана відшкодувати власникові матеріалу його вартість. Якщо вартість переробки і створеної нової речі істотно перевищує вартість матеріалу, право власності на нову річ набуває особа, яка здійснила таку переробку, за умови, що відшкодує власникові матеріалу моральну шкоду.

Отже, законодавець пов'язує момент виникнення нової речі саме зі зміною фізичних характеристик об'єкта переробки — іншої речі або матеріалу. Прикладом є створення справді нової речі з сировини: будівництво об'єктів з матеріалів (будівля з цегли), виробництво з сировини (дошки з лісу), художній витвір (фарба на полотні), переробка.

Водночас здійснення орендарем переобладнання нежитлових приміщень під певний вид

² Див.: Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар/ За заг. ред. Є.О. Харитонова, О.І. Харитонів, Н.Ю. Голубевої. — 3-тє вид. — К., 2010. — С. 217.

діяльності жодним чином не змінює будівельних габаритів об'єктів, а тому не створює нову річ. В іншому разі будь-який орендар вправі наголошувати на факті створення нової речі залежно від того, для якого виду діяльності він узяв приміщення (казино, майстерня, перукарня тощо).

Проведення перепланування і реконструкції внутрішніх приміщень у ході капітального ремонту в межах капітальної будівлі не створює нову річ, а лише її поліпшує

Згідно з листом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30 квітня 2003 р. № 7/7-401 «Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів» капітальний ремонт будівлі — комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращання планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта.

Таким чином, у результаті проведення ремонту основні властивості орендованих приміщень не змінюються, а тому унеможливується висновок про створення орендарем нової речі.

Проведення перепланування і реконструкції внутрішніх приміщень у ході капітального ремонту в межах капітальної будівлі не створює нову річ, а лише її поліпшує³.

Положення щодо новоствореної речі не застосовуються до правовідносин оренди державного та комунального майна, оскільки сама лише обставина збільшення вартості орендованого майна не може бути достатньою підставою для висновку про створення нової речі

Відповідно до змісту ст. 332 ЦК нова річ створюється лише внаслідок переробки попередньої речі шляхом її використання як матеріалу. Отже, проведення капітального ремонту, внутрішнє перепланування, переобладнання приміщення, у тому числі надання об'єкту нового функціонального призначення в межах існуючої капітальної будівлі не може призвести до створення нової речі⁴.

Положення щодо новоствореної речі не застосовуються до правовідносин оренди державного та комунального майна, оскільки сама лише обставина збільшення вартості орендованого

майна не може бути достатньою підставою для висновку про створення нової речі⁵.

Поліпшення майна означає проведення в ньому таких змін, завдяки яким значно зростає вартість майна, а також його корисність порівняно зі станом, у якому воно було до передачі його наймачу, без зміни функціонального призначення речі. А капітальний ремонт — це комплекс робіт, під час проведення яких змінюються або відновлюються основні частини, деталі або механізми речі (а не окремі їх частини) у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням.

Саме проведенням суттєвих змін поліпшення відрізняється від ремонту, в ході якого відновлюються стан, корисні властивості майна.

З наведеного чітко вбачається правова позиція судів щодо неможливості застосування положень про створення нової речі й набуття права власності на неї суб'єктами цивільних правовідносин щодо оренди державного та комунального майна.

Крім того, застосування норм матеріального права у спорах про визнання права власності орендарів на орендоване майно з огляду на створення нової речі внаслідок здійснення невід'ємних поліпшень має свої особливості.

Для підтвердження вартості понесених витрат та визначення їх співвідношення до вартості всього об'єкта під час судових проваджень за клопотанням орендаря замовляється судова експертиза, під час якої з'ясується, чи було створено нову річ у результаті здійснених орендарем невід'ємних поліпшень.

У п. 117 Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень (затверджено наказом Міністерства юстиції України від 8 жовтня 1998 р. № 53/5; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 3 листопада 1998 р. за № 705/3145; у редакції наказу Міністерства юстиції України від 30 грудня 2004 р. № 144/5) визначено особливості проведення будівельно-технічної експертизи, наведено орієнтовний перелік питань і рекомендації щодо суті ухвал суду про її призначення. Однак про можливість поставити експерту запитання стосовно факту створення нової речі в зазначеній Інструкції не йдеться, адже це встановлюється безпосередньо в судовому засіданні і не може бути вирішено експертом.

³ Див., напр.: Постанова Вищого господарського суду України від 13 липня 2010 р. у справі № 39/264-09(25/295-07) // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10591160>

⁴ Див., напр.: Постанова Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 20 квітня 2010 р. у справі № 39/264-09(25/295-07) // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9236588>

⁵ Див., напр.: Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 12 вересня 2006 р. у справі № 3-2317к06 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/144951>; постанова Вищого господарського суду України від 26 квітня 2007 р. у справі № 20-5/175 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/634615>

Створення нової речі в межах нежитлового приміщення по суті неможливе, адже стіни, фундамент, віконні рами тощо залишаються, хоча й зазнають незначних змін. Змінюється лише функціональне призначення приміщення, що не впливає на його статус як нежитлового, яким таке приміщення було і залишається.

Наймач має право поліпшити річ за письмовою згодою наймодавця. Водночас вирішальне значення має навіть не факт наявності письмової згоди наймодавця на проведення поліпшень об'єкта, а суть такої згоди залежно від предмета робіт.

Так, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України ухвалою від 1 липня 2009 р. у справі № 6-17750св08 позовні вимоги орендаря відхилила, тому що він мав дозвіл лише на реконструкцію цього приміщення, внаслідок якого нову річ створено не було⁶.

Щодо визначення співвідношення часток власника та орендаря в об'єкті оренди також є особливості з огляду на загальний обов'язок орендаря здійснювати поточний ремонт об'єкта.

Наприклад, Верховний Суд України постановою від 18 вересня 2007 р. у справі № 3-2265к07 скасував усі попередні рішення судів та передав справу на новий розгляд, оскільки при визначенні розміру часток сторін в об'єкті оренди не було враховано вартості витрат орендаря на проведення поточного ремонту об'єкта, які мають проводитися повністю за його рахунок. Отже, частки сторін у спірному об'єкті оренди не були визначені⁷.

Відповідно до ч. 5 ст. 11 ЦК цивільні права можуть виникати з рішення суду лише у випадках, встановлених актами цивільного законодавства

Слід зазначити, що суди піддають сумнівам правовий механізм визнання права власності на майно в такий спосіб.

Відповідно до ч. 5 ст. 11 ЦК цивільні права можуть виникати з рішення суду лише у випадках, встановлених актами цивільного законодавства. ЦК передбачає можливість виникнення права власності на підставі рішення суду у випадках, прямо передбачених статтями 335, 376 та 392 цього Кодексу. Водночас ст. 331 ЦК, якою регулюється порядок набуття права власності на новостворене майно, не передбачає можливості виникнення такого права за рішенням суду. Таким чином, визнання права власності орендарів у

судовому порядку суперечить принциповим положенням ч. 5 ст. 11 ЦК⁸.

Для вирішення питання про визнання права власності наймача на частку у новоствореному майні необхідно з'ясувати обставини щодо факту належності майна до новостворених об'єктів нерухомості. Зокрема, ті, що стосуються прийняття об'єкта до експлуатації у встановленому законом порядку, його державної реєстрації за орендодавцем (уповноваженою особою) та, як наслідок, появи в цивільному обороті.

Посилання позивачів на ст. 778 ЦК для набуття права власності на поліпшене майно, якщо поліпшення майна зроблено до 1 січня 2004 р., безпідставне

Так, Вищий господарський суд України постановою від 3 березня 2011 р. у справі № 25/119 скасував усі попередні рішення судів та направив справу на новий розгляд саме з підстав невстановлення попередніми інстанціями факту набуття спірним майном статусу нерухомого (з належним прийняттям до експлуатації та державною реєстрацією) і його появи в цивільному обороті, що є первинним до предмета спору⁹.

Важливе значення у спорах щодо визнання права власності орендарів на поліпшене майно має також час, протягом якого мали місце відносини сторін, і правильність застосування до предмета спору положень Цивільного кодексу УРСР 1963 р. (далі — ЦК 1963 р.) та ЦК.

Так, посилання позивачів на ст. 778 ЦК для набуття права власності на поліпшене майно, якщо поліпшення майна зроблено до 1 січня 2004 р., безпідставне, оскільки за загальним правилом до спірних правовідносин не можуть застосовуватись норми ЦК, який набрав чинності 2004 р.

До 2004 р. ці правовідносини регулювалися ст. 272 ЦК 1963 р. та нормами Закону № 2269-ХІІ (у тогочасній редакції), в яких не було передбачено права орендаря на набуття права власності на орендоване майно внаслідок проведених поліпшень у будь-якому випадку. Ні зазначений Кодекс, ні інші чинні до 2004 р. нормативні акти цивільного законодавства не містили відповідних положень щодо набуття права власності орендарів на частку в орендованому майні у зв'язку зі створенням нової речі внаслідок зробленого за згодою орендодавця поліпшення майна. У ст. 272 ЦК

⁸ Див., напр.: Ухвала колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 10 лютого 2010 р. у справі № 6-27804св09 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/8039841>

⁹ Див.: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14359748>

⁶ Див.: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/4299660>

⁷ Див.: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1095374>

1963 р. було передбачено лише можливість відшкодування наймачу витрат на поліпшення майна, зробленого за згодою наймодавця¹⁰.

Правовідносини зі створення нової речі в результаті поліпшення орендованого майна було врегульовано з 1 січня 2004 р., з набранням чинності ЦК та внесенням змін і доповнень до Закону № 2269-ХІІ (ч. 4 ст. 23).

З огляду на принцип незворотності дії законів у часі згідно зі ст. 58 Конституції України обґрунтування позовних вимог нормою ч. 4 ст. 23 Закону № 2269-ХІІ та ч. 4 ст. 778 ЦК є безпідставним¹¹.

Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації

Не може бути підставою для застосування ч. 4 ст. 778 ЦК про визнання права власності на частку в майні і положення абз. 2 п. 4 Прикінцевих та перехідних положень ЦК, оскільки відносини співвласності не могли виникнути між сторонами внаслідок проведення поліпшення орендованого майна за відсутності у законодавстві відповідних підстав набуття права спільної часткової власності і не могли продовжуватися на час дії ЦК¹².

Залежно від змісту положень договорів або періоду дії ЦК 1963 р. та ЦК у судових справах іноді істотне значення має часовий проміжок та момент, з якого в орендаря теоретично виникає право власності на майно.

Згідно з п. 2 ч. 2 ст. 331 ЦК, якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна) (п. 1 ч. 3 зазначеної статті ЦК).

У законодавстві чітко визначено момент завершення будівництва. Так, відповідно до п. 11 постанови Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» датою

прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації або видачі сертифіката.

У правовідносинах щодо оренди державного та комунального майна не передбачено ні створення приміщень, ні прийняття до експлуатації можливих новостворень.

Слід також зазначити, що до таких правовідносин має застосовуватися спеціальне законодавство.

За змістом ст. 345 ЦК фізична або юридична особа може набути право власності на комунальне майно лише у разі приватизації. Крім того, згідно з ч. 4 ст. 3 Закону від 4 березня 1992 р. № 2163-ХІІ «Про приватизацію державного майна» відчуження майна, що є у комунальній власності, регулюється положеннями цього Закону, інших законів з питань приватизації і здійснюється органами місцевого самоврядування.

Таким чином, питання переходу права комунальної власності у приватну регулюються приватизаційним законодавством, яким не передбачено можливості набуття приватними особами права на комунальні об'єкти шляхом визнання права власності в суді, зокрема на підставі статей 331, 778 ЦК.

Отже, з огляду на принцип пріоритетного регулювання правовідносин спеціальним нормативним актом (*Lex specialis derogat generali*) можна вести мову про переважне застосування до здійснених орендарем поліпшень об'єкта саме приватизаційного законодавства, що зумовлює приватизаційний характер набуття права власності на орендоване майно.

Згідно із законодавством власником майна залишається орендодавець, і протиправні посягання орендарів слід розцінювати як такі, що мають позаприватизаційний характер

Положення щодо приватизації містяться у ст. 289 ГК та ст. 25 Закону № 2269-ХІІ, і за загальним правилом оренда не є способом набуття права власності на майно¹³.

Згідно із законодавством власником майна залишається орендодавець, і протиправні посягання орендарів слід розцінювати як такі, що мають позаприватизаційний характер.

Водночас правова природа орендних відносин передбачає взаємні права та обов'язки сторін щодо майнових вкладень кожної. Законом орендареві дозволено здійснювати ремонт

¹⁰ Див., напр.: Постанова Вищого господарського суду України від 17 грудня 2010 р. у справі № 28/101/09-09-07/456-20/203/09-8/295/09 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13014673>

¹¹ Див., напр.: Постанова Вищого господарського суду України від 16 листопада 2010 р. у справі № 23/237// <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/12453866>

¹² Див., напр.: Постанова Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 20 квітня 2010 р. у справі № 39/264-09(25/295-07) // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9236588>

¹³ Див.: Вінник О. М. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду державного та комунального майна». — К., 2010. — С. 225.

об'єкта і змінювати його стан за погодженням з орендодавцем. За таких обставин справедливими є положення щодо права орендаря на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю.

Якщо орендар зробив невід'ємні поліпшення, то він може претендувати лише на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю (але не на право власності)

Підсумовуючи викладене, зауважимо:

– новою є річ, створена в результаті переробки іншої речі (матеріалу);

– комплекс робіт щодо облаштування нежитлового приміщення без зміни зовнішніх габаритів об'єкта вважається лише капітальним ремонтом або здійсненням поліпшень (залежно від характеристик змін);

– влаштування орендарем власного бізнесу відповідно до обраного виду діяльності у займаному приміщенні не дає йому підстав вимагати визнання права власності за об'єктом лише тому, що для організації виробничого процесу він поніс витрати на облаштування приміщення належним обладнанням;

– принципова відмінність між поняттями «здійснення невід'ємних поліпшень» та «створення нової речі» полягає у правових наслідках згідно з ч. 4 ст. 23 Закону № 2269-ХІІ та ч. 3 ст. 778 ЦК. Якщо орендар зробив невід'ємні поліпшення, то він може претендувати лише на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю (але не на право власності). А в разі створення нової речі орендар стає її власником у частині необхідних витрат на поліпшення;

– чинне законодавство не містить положень про те, що судовий експерт має право чи обов'язок визначати факт створення нової речі;

– відповідно до змісту ст. 332 ЦК нова річ створюється лише внаслідок переробки попередньої речі шляхом її використання як матеріалу. Отже, проведення капітального ремон-

ту, внутрішнє пере планування, переобладнання приміщення, у тому числі надання об'єкту нового функціонального призначення в межах існуючої капітальної будівлі не може призвести до створення нової речі;

– право власності на нову річ у галузі нерухомості виникає лише в результаті її новостворення, а не в процесі переробки;

– момент виникнення права власності пов'язаний із прийняттям до експлуатації об'єкта завершеного будівництва;

– посилення орендарів на ст. 778 ЦК для набуття права власності на поліпшене майно є безпідставним, якщо поліпшення майна мало місце до 2004 р., оскільки ні ЦК 1963 р., ні інші чинні до 2004 р. нормативні акти цивільного законодавства не містили відповідних положень щодо набуття права власності орендарів на частку в орендованому майні у зв'язку зі створенням нової речі внаслідок зробленого за згодою орендодавця поліпшення майна;

Спеціальним законодавством, яке підлягає застосуванню щодо відчуження об'єктів державної та комунальної власності, є приватизаційне законодавство

– оскільки відповідно до ч. 5 ст. 11 ЦК цивільні права можуть виникати з рішення суду лише у випадках, встановлених актами цивільного законодавства, в законі не передбачено можливості виникнення такого права на новостворене майно за рішенням суду;

– спеціальним законодавством, яке підлягає застосуванню щодо відчуження об'єктів державної та комунальної власності, є приватизаційне законодавство, і в ньому не передбачено іншого шляху переходу права власності на таке майно, окрім його приватизації.

На нашу думку, аналіз питань теорії та практики застосування положень законодавства щодо створення нової речі у правовідносинах, пов'язаних з орендою державного й комунального майна, сприятиме забезпеченню збереження нерухомого майна у власності держави і територіальних громад.