

Категорія справи № 914/2427/18: Господарські справи (до 01.01.2019); Укладення, зміни, розірвання, виконання договорів (правочинів) та визнання їх недійсними, зокрема;; Розірвання договорів (правочинів); купівлі - продажу; нерухомого майна.
Надіслано судом: 19.04.2019. Зареєстровано: 19.04.2019. Оприлюднено: 22.04.2019.
Дата набрання законної сили: 17.09.2019
Номер судового провадження: не визначено

**ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ****РІШЕННЯ****ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

17.04.2019

Справа № 914/2427/18

місто Львів

За позовом: Регіонального відділення Фонду державного майна України по Львівській області, **до відповідача:** фізичної особи - підприємця Козак Анастасії Богданівни, **предмет спору:** розірвання договору та стягнення 174'000,00 грн. **Суддя** Рим Т.Я. Секретар судового засідання Кушта А.М. **Представники:** позивача: Савко Н.В. - довіреність № 18-11-00007 від 02.01.2019, відповідача: Котовщиків Р.А. - адвокат. **Процедури.**

На розгляд Господарського суду Львівської області подано позов Регіонального відділення Фонду державного майна України по Львівській області до фізичної особи - підприємця Козак Анастасії Богданівни про розірвання договору та стягнення 174'000,00 грн. Ухвалою від 02.01.2019 провадження у справі було відкрито за правилами загального позовного провадження. Підготовче засідання призначено на 06.02.2019.

Підготовче засідання 06.02.2019 було відкладено на 20.02.2019 за клопотанням відповідача. Підготовче засідання 20.02.2019 відкладено на 20.03.2019 за клопотанням відповідача, відповідачу встановлено строк не пізніше 06.03.2019 для подання заперечення на відповідь на відзив.

В підготовче засідання 20.03.2019 представник відповідача не з'явився, хоч був належним чином повідомлений про час та місце судового засідання, подав клопотання про відкладення розгляду справи, закриття підготовчого провадження та призначення справи до судового розгляду по суті. Судом було задоволено це клопотання, призначено справу до судового розгляду по суті з урахуванням зайнятих представником відповідача днів - на 03.04.2019.

В судове засідання 03.04.2019 представник відповідача не з'явився, подав повторно клопотання про відкладення розгляду справи з огляду на зайнятість в іншому судовому процесі. Позивач не заперечив проти відкладення судового засідання. Суд ухвалив відкласти розгляд справи по суті на 17.04.2019.

Аргументи сторін.*Правова позиція позивача.*

Позовні вимоги обґрунтовано тим, що відповідач у порушення умов договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації не сплатив вчасно вартості об'єкта приватизації в розмірі 3'480'000,00 грн. Внаслідок зазначеного прострочення, позивачем було нараховано 174'000,00 грн. неустойки, яку відповідач також не сплатив. Зазначені порушення є підставою для розірвання договору. Зважаючи на зазначене, позивач просить стягнути з відповідача 174'000,00 грн. неустойки та розірвати договір купівлі-продажу об'єкта малої приватизації.

Заперечення відповідача.

Відповідач проти позову заперечив з таких підстав:

- 1) у зв'язку зі значною вартістю об'єкта приватизації та стислі строки оплати, у відповідача виникли тимчасові труднощі з виплатою вартості такого об'єкта. Однак в найкоротший строк відповідач оплатить повну вартість об'єкта приватизації. Зважаючи на зазначене, вимоги позивача про розірвання договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації є передчасними;
- 2) законодавством встановлено сплату неустойки в розмірі 5% ціни продажу об'єкта приватизації. Ціна продажу об'єкта приватизації становить 2'900'000,00 грн. без ПДВ. Однак позивач здійснив розрахунок неустойки, виходячи з ціни продажу об'єкта приватизації з урахуванням ПДВ.

Відповідь позивача на відзив.

Позивач не погодився з твердженнями відповідача. Зокрема, вимога про розірвання договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації не є передчасною, адже відповідач не оплатив об'єкт приватизації протягом визначеного в договорі строку, що відповідно до умов договору слугує підставою для його розірвання.

Щодо ціни продажу об'єкта приватизації, то такою є ціна, за якою об'єкт приватизації продано покупцю у спосіб, визначений Законом України "Про приватизацію державного і комунального майна". Згідно з договором купівлі-продажу об'єкта малої приватизації, така ціна становить 3'480'000,00 грн. Таким чином 5% неустойки нараховується саме на ціну продажу у розмірі 3'480'000,00 грн. і становить 174'000,00 грн.

Заперечення відповідача на відповідь.

Відповідач не подав заперечення на відповідь позивача. В судовому засіданні 17.04.2019 заявив, що визнає позовні вимоги в частині стягнення 145'000,00 грн. неустойки, в задоволенні решти позовних вимог просить відмовити.

Фактичні обставини справи.

Між сторонами у справі 17.10.2018 укладено договір № 13/18 купівлі-продажу об'єкта малої приватизації - окремого майна, нежитлової будівлі, літ. А-3, загальною площею 1'080,4 м2 за адресою: Львівська область, місто Червоноград, проспект Шевченка, 3б, що підлягає продажу на аукціоні без умов (далі - Договір) (а.с. 12-14).

Відповідно до пункту 1.1 Договору продавець (позивач у справі) зобов'язується передати у власність покупцю (відповідач у справі) об'єкт малої приватизації - нежитлову будівлю, літ. А-3, загальною площею 1'080,4 м2 за адресою: Львівська область, місто Червоноград, проспект Шевченка, 3б, що перебуває на балансі Головного управління Держгеокадастру у Львівській області (далі - об'єкт приватизації), а покупець зобов'язується прийняти об'єкт приватизації, сплатити ціну його продажу і виконати визначені в Договорі умови.

Пунктами 2.1 та 2.2 Договору встановлено, що згідно з протоколом про результати електронного аукціону без умов № UA-PS-2018-08-24-000028-1, який затверджений наказом регіонального відділення ФДМУ по Львівській області від 02.10.2018 №01427, ціна продажу об'єкта приватизації без урахування ПДВ становить 2'900'000,00 грн. ПДВ становить 580'000,00 грн. Покупець зобов'язаний сплатити за придбаний об'єкт приватизації 3'480'000,00 грн. з урахуванням ПДВ, у повному обсязі протягом 30 календарних днів з дня підписання цього Договору.

Розрахунок за об'єкт приватизації здійснюється так:

- гарантійний внесок для участі в аукціоні, сплачений покупцем на банківський рахунок оператора електронного майданчик ТОВ "Закупки.Пром.Уа" в сумі 44'039,40 грн., що становить 10% стартової ціни об'єкта приватизації, зараховується покупцеві в рахунок ціни продажу об'єкта приватизації на рахунок продавця...;

- протягом 10 днів з дня підписання цього Договору на сплачені покупцем грошові кошти в сумі 44'039,40 грн. (гарантійний внесок) покупець зобов'язаний перерахувати на рахунок продавця...ПДВ у розмірі 8'807,88 грн.;

- грошові кошти покупця в розмірі 3'427'152,72 грн. з урахуванням ПДВ за придбаний об'єкт приватизації сплачуються покупцем шляхом безготівкового перерахування з рахунка покупця...на рахунок продавця...протягом 30 календарних днів з дня підписання цього Договору.

Згідно з пунктом 3.1 Договору право власності на об'єкт приватизації переходить до покупця після сплати в повному обсязі ціни продажу об'єкта приватизації разом із неустойкою (у разі її нарахування).

Відповідно до пункту 8.1 Договору у разі несплати коштів за об'єкт приватизації згідно з цим Договором протягом 30 календарних днів з дня укладення цього Договору покупець сплачує на користь продавця неустойку в розмірі 5% ціни продажу об'єкта...У разі несплати коштів згідно з цим Договором протягом наступних 30 календарних днів Договір підлягає розірванню. Несплата коштів за об'єкт приватизації згідно з цим Договором протягом 60 днів з дня його укладення є підставою для розірвання цього Договору.

Під час судового розгляду справи сторони підтвердили сплату відповідачем гарантійного внеску для участі в аукціоні. Однак доказів сплати відповідачем в повному обсязі ціни продажу об'єкта приватизації немає в матеріалах справи.

При ухваленні рішення суд виходив з такого.

Між сторонами у справі виникло цивільно-правове зобов'язання за договором купівлі-продажу в силу статті 11 Цивільного кодексу України. Відповідно до статті 655 Цивільного кодексу України за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.

Згідно з частиною 5 статті 656 Цивільного кодексу України особливості договору купівлі-продажу окремих видів майна можуть встановлюватися законом. Зокрема, правові, економічні та організаційні основи приватизації державного і комунального майна та майна, що належить Автономній Республіці Крим регулюються Законом України "Про приватизацію державного і комунального майна" (далі - Закон).

Згідно з частинами 1 та 2 статті 24 Закону покупець, який підписав договір купівлі-продажу, сплачує на відповідний поточний рахунок органів приватизації ціну продажу об'єкта приватизації не пізніше ніж протягом 30 днів з дня підписання договору купівлі-продажу. За несплату коштів за об'єкт приватизації згідно з договором купівлі-продажу протягом 30 днів з дня укладення договору купівлі-продажу нараховується неустойка.

Частиною 4 статті 29 Закону встановлено, що у разі несплати коштів за об'єкт приватизації згідно з договором купівлі-продажу протягом 30 днів з дня укладення договору та його нотаріального посвідчення (у разі якщо нотаріальне посвідчення договору передбачено законодавством) покупець сплачує на користь органу приватизації неустойку в розмірі 5 відсотків ціни продажу об'єкта. У разі несплати коштів згідно з договором купівлі-продажу протягом наступних 30 днів договір підлягає розірванню.

Оскільки Договір укладено сторонами 17.10.2018, нарахування неустойки мало б відбутися за умови, що відповідач не сплатить коштів за об'єкт приватизації до 16.11.2018 включно.

Судом встановлено, що відповідач не сплатив у встановлений строк (до 16.11.2018 включно) коштів за об'єкт приватизації. Таким чином, вимоги позивача про стягнення **174'000,00 грн. неустойки** є обґрунтованими і такими, що підлягають задоволенню.

При цьому суд не погоджується з запереченнями відповідача в цій частині, враховуючи такі доводи. Згідно з пунктом 29 частини 1 статті 1 Закону ціна продажу - ціна, за якою об'єкт приватизації

продано покупцю у спосіб, визначений цим Законом. Як вже вище зазначено, сторони Договору обумовили, що об'єкт приватизації підлягає продажу відповідачу за ціною у розмірі 3'480'000,00 грн. з урахуванням ПДВ. Про це свідчать:

- абз. 2 пункту 2.1 Договору: покупець зобов'язаний сплатити за придбаний об'єкт 3'480'000,00 грн. з урахуванням ПДВ у повному обсязі протягом 30 календарних днів з дня підписання цього договору;

- пункт 2.2 Договору: грошові кошти в розмірі 3'427'152,72 грн. з урахуванням ПДВ за придбаний об'єкт приватизації сплачуються покупцем...

Та обставина, що в структурі платежу Договором виокремлено ПДВ, не впливає на правильність висновку про те, що відповідач зобов'язаний був сплатити за об'єкт приватизації саме 3'480'000,00 грн., а не 2'900'000,00 грн. Таким чином нарахування неустойки здійснюється саме на ціну продажу у розмірі 3'480'000,00 грн.

Частиною 3 статті 24 Закону встановлено, що несплата коштів за об'єкт приватизації згідно з договором купівлі-продажу протягом 60 днів з дня укладення договору купівлі-продажу є підставою для розірвання такого договору відповідно до статті 30 цього Закону. Судом установлено, що відповідач не сплатив коштів за об'єкт приватизації протягом 60 днів з дня укладення договору (до 16.12.2018 включно). Отже, позовні вимоги про розірвання Договору є обґрунтованими і такими, що підлягають задоволенню.

Відповідно до статей 73, 74, 81 Господарського процесуального кодексу України доказами у справі є будь-які дані, на підставі яких суд встановлює наявність чи відсутність обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інших обставин, які мають значення для вирішення справи. Кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень. Докази подаються сторонами та іншими учасниками справи. Учасник справи у разі неможливості самостійно надати докази вправі подати клопотання про витребування доказів судом. У разі задоволення клопотання суд своєю ухвалою витребує відповідні докази.

Значені вище норми процесуального закону спрямовані на реалізацію статті 13 Господарського процесуального кодексу України. Згідно з положеннями цієї статті судочинство у господарських судах здійснюється на засадах змагальності сторін. Кожна сторона повинна довести обставини, які мають значення для справи і на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених законом.

За таких обставин суд дійшов висновку про те, що відповідач не спростував доводів позовної заяви, а суд не виявив на підставі наявних документів у справі інших фактичних обставин, що мають суттєве значення для правильного вирішення спору, відтак вважає, що позовні вимоги підлягають задоволенню.

Судові витрати покладаються на відповідача.

Враховуючи наведене та керуючись статтями 13, 73, 74, 81, 238 Господарського процесуального кодексу України, господарський суд

В И Р І Ш И В :

1. Позов задовольнити повністю.

2. Розірвати договір від 17.10.2018 № 13/18 купівлі-продажу об'єкта малої приватизації - окремого майна- нежитлової будівлі, літ. А-3, загальною площею 1080,4 м2 за адресою: Львівська область, місто Червоноград, проспект Шевченка, 36, що підлягає продажу на аукціоні без умов, укладений між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Львівській області (адреса: 79000, Львівська область, місто Львів, вулиця Січових Стрільців, будинок 3; ідентифікаційний код 20823070) та фізичною особою - підприємцем Козак Анастасією Богданівною (адреса: АДРЕСА_1; ідентифікаційний код НОМЕР_1).

3. Стягнути з фізичної особи - підприємця Козак Анастасії Богданівни (адреса: АДРЕСА_1; ідентифікаційний код НОМЕР_1) на користь Регіонального відділення Фонду державного майна України по Львівській області (адреса: 79000, Львівська область, місто Львів, вулиця Січових Стрільців, будинок 3; ідентифікаційний код 20823070) 174'000 (сто сімдесят чотири тисячі) грн. 00 коп. неустойки та 4'372 (чотири тисячі триста сімдесят дві) грн. 00 коп. відшкодування витрат на оплату судового збору.

Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано.

У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Апеляційна скарга на рішення суду подається протягом двадцяти днів з дня його проголошення безпосередньо до Західного апеляційного господарського суду або через Господарський суд Львівської області.

Повний текст рішення складено 19.04.2019.

Суддя

Рим Т.Я.