



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

79014, м. Львів, вул. Личаківська, 128

РІШЕННЯ ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

10.04.2023

Справа № 914/1854/22

За позовом: Товариства з обмеженою відповідальністю виробничо-комерційної компанії “ПФ-Онiкс”, м. Львів

до відповідача 1: Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради, м. Львів

до відповідача 2: Товариства з обмеженою відповідальністю “Вітал-Х”, м. Львів

про визнання недійсним акту, результатів електронного аукціону та зобов'язання укласти договір купівлі-продажу

Суддя Манюк П.Т.

за участю секретаря Лазаренко С.В.

Представники:

від позивача: не з'явився

від відповідача 1: Чернобай С.С. - представник

від відповідача 2: не з'явився

Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-комерційна компанія “ПФ-Онiкс” звернулося в Господарський суд Львівської області із заявою про забезпечення позову, що подана до подання позовної заяви до суду, у якій особами, що можуть мати статус учасників справи, зазначено відповідачів - Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради (код ЄДРПОУ 25558625) та Товариство з обмеженою відповідальністю “Вітал-Х” (код ЄДРПОУ 30919373).

Ухвалою господарського суду від 15.08.2022 у справі № 914/1854/22, що залишена без змін постановою Західного апеляційного господарського суду від 08.11.2022, суд ухвалив заяву Товариства з обмеженою відповідальністю виробничо-комерційної компанії “ПФ-Онiкс” про забезпечення позову задовольнити, заборонити Управлінню комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради до завершення розгляду та набрання судовим рішенням у даній справі законної сили, вчиняти будь-які дії щодо відчуження будь-яким способом нежитлових приміщень першого поверху від індексами 6-1, 6-2, 6-3, 6-4, 6-5, 7-1, III, V загальною площею 90, 1 кв. м., реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 2416149346101, які знаходяться

судовий реєстратор № 1.7-12473-2302 від 27.04.2023

Реєстратор: Солук Олександра Степанівна

Час реєстрації: 10:53



*13*2518201*1*0*

за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31.

25.08.2022 на адресу суду надійшла позовна заява Товариства з обмеженою відповідальністю виробничо-комерційної компанії “ПФ-Онiкс” до Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради та до Товариства з обмеженою відповідальністю “Вітал-Х” про визнання недійсним акту від 14.06.2022, результатів електронного аукціону № UA-PS-2022-06-15-000013-3, що відбувся 19.07.2022 та зобов’язання укласти договір купівлі-продажу.

Ухвалою суду від 29.08.2022 відкрито провадження у справі № 914/1854/22 за правилами загального позовного провадження та підготовче засідання призначено на 26.09.2022.

Хід розгляду справи викладено у відповідних ухвалах суду, зокрема, ухвалою суду від 06.02.2023 закрито підготовче провадження та призначено справу до розгляду по суті в судовому засіданні на 13.03.2023.

Ухвалою суду від 13.03.2023 розгляд справи відкладено на 27.03.2023. Ухвалою суду від 27.03.2023 розгляд справи відкладено на 10.04.2023.

В судове засідання, яке відбулося 10.04.2023, представник позивача в черговий раз не з’явився, в попередніх судових засіданнях позовні вимоги підтримував, просив їх задоволити з підстав викладених у позовній заяві та усних поясненнях.

Представник відповідача 1 в судове засідання з’явився, позовні вимоги заперечив, просив розглянути справу по суті та відмовити у задоволенні позову з підстав викладених у відзиві на позовну заяву та усних поясненнях.

Відповідач 2 явку уповноваженого представника в судові засідання не забезпечив, причин неявки не повідомив, вимог зазначених в ухвалах суду не виконав, відзиву на позов не подав.

Враховуючи те, що зібраних в матеріалах справи доказів достатньо для з’ясування обставин справи і прийняття судового рішення, в судовому засіданні 10.04.2023 розглянуто справу по суті та оголошено вступну та резолютивну частини судового рішення у справі.

Позиція позивача.

Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-комерційна компанія “ПФ-Онiкс” (надалі позивач) звернулося в Господарський суд Львівської області з позовом до Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради (надалі відповідач 1) та до Товариства з обмеженою відповідальністю “Вітал-Х” (надалі відповідач 2) про визнання недійсним акту від 14.06.2022, результатів електронного аукціону № UA-PS-2022-06-15-000013-3, що відбувся 19.07.2022 та зобов’язання укласти договір купівлі-продажу.

В обґрунтування позовних вимог, позивач посилається на те, що ухвалою Львівської міської ради від 04 лютого 2021 року № 74 “Про затвердження переліку об’єктів малої приватизації комунальної власності Львівської міської територіальної громади, які підлягають приватизації у 2021 році способом

аукціону” вирішено приватизувати способом аукціону нежитлові приміщення площею 90,1 кв. м., що розташовані за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31, реєстраційний номер об’єкта 27808594 (п. 65 додатку до ухвали Львівської міської ради від 04 лютого 2021 року № 74). Наказом Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради від 20 грудня 2021 року № 528 було затверджено умови продажу та інформаційне повідомлення про проведення електронного аукціону з умовами об’єкта малої приватизації за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31.

Згідно протоколу про результати електронного аукціону № UA-PS-2021-12-26-000008-1 від 28 січня 2022 року (протокол сформовано 28 січня 2022 року о 14:10:59), позивача - товариство з обмеженою відповідальністю виробничо - комерційну компанію “ПФ-Онiкс”, визнано переможцем електронного аукціону з продажу нежитлових приміщень загальною площею 90,1 кв. м., що знаходяться на першому поверсі будівлі за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31.

02 лютого 2022 року протокол підписано позивачем, оператором, через електронний майданчик якого надано найвищу цінову пропозицію - товарною біржою “ТСБ «Галконтракт””, а 10 лютого 2022 року – відповідачем 1.

Наказом відповідача 1 від 10 лютого 2022 року № 23-п, вказаний протокол було затверджено та вирішено приватизувати за результатами електронного аукціону об’єкт малої приватизації комунальної власності - нежитлові приміщення за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 (перший поверх, загальна площа 90,1 кв.м.) товариству з обмеженою відповідальністю виробничо - комерційна компанія “ПФ-Онiкс” (ЄДРПОУ 20844680), тобто позивачу.

Укладення договору купівлі-продажу нежитлових приміщень загальною площею 90,1 кв.м., які знаходяться на першому поверсі будівлі за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 між відповідачем 1 та позивачем мало відбутися протягом 30 календарних днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону № UA-PS-2021-12-26-000008-1, тобто до 27 лютого 2022 року, (а враховуючи те, що 27 лютого 2022 року був вихідний день - неділя, останнім днем строку укладення договору купівлі-продажу, згідно ч. 5 ст. 254 ЦК України, мав бути понеділок 28 лютого 2022 року).

Проте, 24 лютого 2022 року, у зв’язку із військовою агресією російської федерації проти України, згідно Указу Президента України № 64/2022, в Україні було введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб. Режим воєнного стану на території України неодноразово продовжувався, зокрема - згідно Указу Президента України від 17 травня 2022 року № 341/2022 строк дії воєнного стану в Україні продовжено з 05 години 30 хвилин 25 травня 2022 року строком на 90 діб.

На підставі ст.ст. 14, 14-1 Закону України “Про торгово - промислові палати в Україні” листом Торгово-промислової палати України від 28 лютого 2022 року № 2024/02.0-7.1 засвідчено форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили), а саме - військову агресію російської федерації проти України, що стало

підставою введення воєнного стану із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб. Вказаним листом Торгово - промислова палата України також підтвердила, що зазначені обставини з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення, є надзвичайними, невідворотними та об'єктивними обставинами для суб'єктів господарської діяльності та/або фізичних осіб по договору, окремим податковим та/чи іншим зобов'язанням/обов'язком, виконання яких/-го настало згідно з умовами договору, контракту, угоди, законодавчих чи інших нормативних актів і виконання відповідно яких/-го стало неможливим у встановлений термін внаслідок настання таких форс - мажорних обставин (обставин непереборної сили).

Листом від 01 березня 2022 року № 173-03/2022 Державне підприємство "Прозорро. Продажі" вказало про те, що починаючи з 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили), а саме - військова агресія російської федерації проти України, що стало підставою введення воєнного стану із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року, підтверджують можливість невиконання зазначених в нормативно-правових актах зобов'язань щодо умов та/або строків підписання та укладення протоколів та договорів за результатами проведення електронних аукціонів в ЕТС Прозорро. Продажі.

Листом від 07.03.2022 року № 2302-вих19743 Управління комунальної власності Львівської міської ради, повідомило позивача, що укладання договору купівлі - продажу відбудеться після відновлення роботи Єдиних та Державних реєстрів Міністерства юстиції України, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України та припинення воєнного стану на території Львівської міської територіальної громади.

Проте, 14 червня 2022 року відповідачем 1 було складено оскаржуваний акт про непідписання договору купівлі - продажу об'єкта нерухомого майна способом продажу на аукціоні за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 (перший поверх, загальна площа 90,1 кв. м.) у встановлений строк. Як вбачається із змісту вказаного акту, у ньому відповідачем 1 односторонньо засвідчено факт не підписання позивачем договору купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна способом продажу на аукціоні за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 (перший поверх, загальна площа 90,1 кв. м.) у встановлений строк - до 13 червня 2022 року (включно).

Позивач вважає неправомірним складання відповідачем 1 вказаного акту, відтак він звернувся із даним позовом до господарського суду, оскільки визнання недійсним акту від 14 червня 2022 року про непідписання договору купівлі - продажу об'єкта нерухомого майна способом продажу на аукціоні за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 (перший поверх, загальна площа 90,1 кв.м.) у встановлений строк, поновлює правовий статус позивача який існував до моменту складання такого акту, а саме статус переможця електронного аукціону № UA-PS -2021-12-26-000008-1 від 28 січня 2022 року з яким має бути укладений договір купівлі-продажу. Одночасно, визнання недійсним акту від 14

червня 2022 року про непідписання договору купівлі - продажу об'єкта нерухомого майна способом продажу на аукціоні за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 (перший поверх, загальна площа 90,1 кв. м.) створює правові наслідки для визнання недійсними результатів повторного аукціону UA-PS-2022-06-15-000013-3 з продажу спірних нежитлових приміщень загальною площею 90,1 кв. м., які знаходяться на першому поверсі будівлі за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31, що відбувся 19.07.2022 року та переможцем якого стало ТзОВ «Вітал-Х», так як підставою його проведення було непідписання договору купівлі продажу з боку ТОВ ВКК «ПФ – Онікс» за результатами електронного аукціону № UA-PS-2021-12-26-000008-1 від 28 січня 2022 року, а також зобов'язання відповідача 1 укласти з позивачем, як переможцем електронного аукціону № UA-PS -2021-12-26-000008-1 від 28 січня 2022 року договір купівлі-продажу об'єкту приватизації.

Позиція відповідача 1.

Заперечуючи позовні вимоги, відповідач 1 посиляється на те, що з 28.04.2022 набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 року № 480 “Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану”, якою передбачено надання можливості доступу користувачам до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України та нотаріального посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна. У зв'язку з цим відпали об'єктивні обставини, які перешкоджали укладенню договорів купівлі-продажу нерухомого майна, тому управління комунальної власності видало наказ від 29.04.2022 № 43-п “Про початок перебігу строку, визначеного у наказах управління комунальної власності ДЕР ЛМР № 22-п, № 23-п, № 24-п від 10.02.2022, № 26-п, № 27-п від 15.02.2022, № 29-п, № 30-п від 18.02.2022, № 32-п, № 33-п, № 34-п, № 35-п, № 36-п від 23.02.2022, № 38-п від 24.03.2022 (зі змінами внесеними наказами УКВ ДЕР ЛМР № 41-п від 15.04.2022 та № 42-п від 15.02.2022)”, відповідно до якого визначено відраховувати перебіг строку для укладення відповідних договорів купівлі-продажу з дня, наступного за днем набрання чинності постанови Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 року № 480 - з 29.04.2022 року.

Наказом від 30.05.2022 № 48-п, Управління комунальної власності продовжило строк на укладення договорів купівлі-продажу, який закінчувався у період дії воєнного стану (в тому числі і об'єкта продажу на вул. Староєврейська, 31), ще на два тижні, а саме “протягом 44 календарних днів з дня, наступного за днем відновлення роботи усіх єдиних та державних реєстрів Міністерства юстиції України, необхідних для можливості нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу нерухомого майна”.

Таким чином, хоча законодавством встановлено 30-денний строк на укладення договору купівлі-продажу комунального майна з дня, наступного за



днем формування протоколу про результати електронного аукціону (у випадку позивача цей строк сплив 28.02.2022), Управління комунальної власності, враховуючи обставини повномасштабної агресії росії проти України, тимчасову відсутність можливості нотаріального посвідчення, не вимагаючи ніяких підтверджуючих документів від покупців продовжило цей строк на понад ніж 3 місяці. Останнім днем строку на укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна на вул. Староєврейська, 31, визначеного Управлінням комунальної власності, було 13.06.2022. Про необхідність укладення договорів позивача було поінформовано листами від 20.05.2022 № 2302-вих-28, від 30.05.2022 № 2302-вих-75. Однак, позивач ані в строк, встановлений постановою Кабінету Міністрів України від 10.05.2018 № 432 “Про затвердження Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об’єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу”, ані в строк, збільшений Управлінням комунальної власності, не уклав договір купівлі-продажу комунального майна на вул. Староєврейська, 31 у м.Львові.

14.06.2022 Управлінням комунальної власності відповідно до п. 67 Порядку, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 10.05.2018 № 432 “Про затвердження Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об’єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу” було складено Акт про непідписання договору купівлі-продажу об’єкта нерухомого майна способом аукціону за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 (перший поверх, загальна площа 90,1 кв .м.) у встановлений строк. Як вбачається зі змісту позовної заяви всі наведені фактичні обставини визнаються позивачем, проте порушення строку на підписання договору купівлі-продажу він пов’язує з форс-мажором, викликаним військовою агресією російської федерації проти України.

Позиція відповідача 2.

Відповідач 2 не забезпечив участі уповноваженого представника в судових засіданнях, відзиву чи письмових обґрунтованих пояснень суду не представив, позовні вимоги не заперечив.

Розглянувши матеріали справи, оцінивши докази в їх сукупності, суд вважає, що в задоволенні позовних вимог слід відмовити виходячи із таких мотивів.

Частиною 1 ст. 15 ГПК України встановлено, що кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки. Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини (ч.1, п.1 ч.2 ст.11 ЦК України).

З аналізу наведених норм законодавства вбачається, що вирішуючи спір, суд повинен встановити наявність в особи, яка звернулася з позовом, суб'єктивного матеріального права або законного інтересу на захист якого подано позов, а також з'ясувати питання про наявність чи відсутність факту їх порушення або оспорювання.

Як встановлено судом, ухвалою Львівської міської ради від 04 лютого 2021 року № 74 “Про затвердження переліку об'єктів малої приватизації комунальної власності Львівської міської територіальної громади, які підлягають приватизації у 2021 році способом аукціону” вирішено приватизувати способом аукціону нежитлові приміщення площею 90,1 кв. м., що розташовані за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31, реєстраційний номер об'єкта 27808594 (п. 65 додатку до ухвали Львівської міської ради від 04 лютого 2021 року № 74). Наказом Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради від 20 грудня 2021 року № 528 було затверджено умови продажу та інформаційне повідомлення про проведення електронного аукціону з умовами об'єкта малої приватизації за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31.

Із врахуванням затверджених умов продажу, а також керуючись положеннями ч. 7 та ч. 11 ст. 14 Закону України “Про приватизацію державного і комунального майна”, позивач, 27 січня 2022 року, через оператора електронного майданчика - товарну біржу “Товарно-сировинну біржу “Галконтракт” подав заяву про участь в аукціоні та інші передбачені ч. 7. ст. 14 цього Закону документи, зокрема, платіжне доручення від 27 січня 2022 року № 157, що підтверджує сплату позивачем гарантійного внеску для участі в аукціоні в розмірі 383 124,00 грн (10 відсотків стартової ціни) з банківського рахунка позивача на рахунок оператора електронного майданчика, через який було подано заяву на участь у приватизації, тобто на банківський рахунок ТБ “ТСБ “Галконтракт”.

Відповідно до ст. 3 Закону України “Про приватизацію державного і комунального майна”, законодавство України про приватизацію складається з цього Закону, інших законодавчих актів. Галузеві особливості приватизації об'єктів державної власності можуть встановлюватися виключно законами.

Статтею 15 Закону України “Про приватизацію державного і комунального майна” визначено, що об'єкти малої приватизації продаються виключно на електронних аукціонах. Порядок проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та Порядок відбору операторів електронних майданчиків для організації проведення електронних аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації, авторизації електронних майданчиків,



розмір та порядок сплати плати за участь, визначення переможця за результатами електронного аукціону, а також порядок визначення додаткових умов продажу затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Після затвердження умов продажу органи приватизації не пізніш як через 10 робочих днів публікують інформаційне повідомлення про приватизацію об'єкта малої приватизації в офіційних друкованих виданнях державних органів приватизації, на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України або на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та в електронній торговій системі.

Протокол про результати електронного аукціону формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення аукціону в електронній формі.

У разі відмови переможця аукціону від підписання протоколу аукціону або від укладення договору купівлі-продажу, що підтверджується відповідним актом, електронною торговою системою автоматично формується та оприлюднюється новий протокол аукціону.

Переможець аукціону, який відмовився від підписання протоколу аукціону або договору купівлі-продажу, позбавляється права на участь у подальших аукціонах з продажу того самого об'єкта.

Порядок проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації врегульовано постановою Кабінету Міністрів України від 10.05.2018 № 432 "Про затвердження Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу" (надалі Порядок № 432, в редакції чинній на час виникнення спірних правовідносин).

Згідно приписів п. 64 Порядку № 432 переможець електронного аукціону:

- підписує протокол про результати електронного аукціону та надає його оператору електронного майданчика, через якого ним подано цінову пропозицію, протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою;

- укладає договір купівлі-продажу об'єкта приватизації з органом приватизації протягом 30 календарних днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону.

Також п. 67 Порядку № 432 передбачає, що у разі коли переможець електронного аукціону не відповідає вимогам статті 8 Закону, або в інших випадках, передбачених частиною дев'ятою статті 14 Закону, орган приватизації завантажує рішення про відмову у затвердженні протоколу про результати електронного аукціону або про відмову від укладення договору купівлі-продажу

в електронній торговій системі. Якщо переможець електронного аукціону відмовився від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору купівлі-продажу чи не підписав такий протокол або договір у встановлені строки, орган приватизації складає та завантажує відповідний акт в електронну торгову систему.

Переможець електронного аукціону, який відмовився від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору купівлі-продажу, позбавляється права на участь у подальших аукціонах з продажу того самого об'єкта.

Пункт 70 Порядку № 432 передбачає, що договір купівлі-продажу об'єкта приватизації за результатами проведення електронного аукціону укладається між органом приватизації та переможцем електронного аукціону протягом 30 календарних днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону та опубліковується органом приватизації в електронній торговій системі через особистий кабінет протягом 10 календарних днів з дня, наступного за днем його укладення. Вказаний строк закінчується о 18 годині останнього дня строку, встановленого для опублікування договору.

Отже, Порядок № 432 визначає як строк протягом якого має бути підписаний договір, так і наслідки порушення саме цього строку. Відповідно, акт про непідписання договору орган приватизації може скласти виключно у разі, якщо переможець електронного аукціону ухилився від його підписання протягом 30 календарних днів, що встановлені Порядком № 432.

За результатами електронного аукціону з продажу нежитлових приміщень за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 (перший поверх, загальна площа 90,1 кв. м), проведеного згідно норм Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна" та Порядку № 432, та враховуючи протокол про результати електронного аукціону № UA-PS-2021-12-26-000008-1 (сформований 28.01.2022 14:10:59), позивача визначено переможцем вказаного аукціону за запропонованою ціною 10 001 000 (десять мільйонів одна тисяча) гривень 00 копійок.

Протокол про результати електронного аукціону затверджено наказом Управління комунальної власності від 10.02.2022 № 23-п.

Відповідно до п. 64 Порядку № 432 та п. 3 наказу Управління комунальної власності від 10.02.2022 № 23-п, позивачу необхідно було протягом 30 календарних днів з дня, наступного за днем формування протоколу (тобто до 28.02.2022) укласти договір купівлі-продажу відповідних нежитлових приміщень.

Проте, враховуючи Указ Президента України від 24.02.2022 № 64/2022

“Про введення воєнного стану в Україні” (зі змінами), затверджений Законом України від 24.02.2022 № 2102-IX “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні”, Указ Президента України від 14.03.2022 № 133/2022 “Про продовження строку дії воєнного стану в Україні”, затверджений Законом України від 15.03.2022 № 2119-IX “Про затвердження Указу Президента України “Про продовження строку дії воєнного стану в Україні”, постанову Кабінету Міністрів України від 12.03.2022 № 263 “Деякі питання забезпечення функціонування інформаційно-комунікаційних систем, електронних комунікаційних систем, публічних електронних реєстрів в умовах воєнного стану”, призупинення роботи єдиних та державних реєстрів Міністерства юстиції України, необхідних для можливості нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу нерухомого майна за результатами аукціону та беручи до уваги лист Державного підприємства “ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ” від 01.03.2022 № 173-03/2022, ст. 657 Цивільного кодексу України, Управління комунальної власності наказом від 15.04.2022 № 41-п внесло зміни до наказу Управління комунальної власності від 10.02.2022 № 23-п “Про затвердження протоколу про результати електронного аукціону з умовами з продажу об’єкта малої приватизації за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31”, в частині терміну укладення договору купівлі-продажу. А саме строк на укладення договору купівлі - продажу було збільшено і замість “протягом 30 календарних днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону” цей строк встановлено “протягом 30-ти календарних днів з дня, наступного за днем відновлення роботи усіх єдиних та державних реєстрів Міністерства юстиції України, необхідних для можливості нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу нерухомого майна”.

28.04.2022 набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 року № 480 “Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану”, якою передбачено надання можливості доступу користувачам до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України та нотаріального посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна. У зв’язку з цим відпали об’єктивні обставини, які перешкоджали укладенню договорів купівлі-продажу нерухомого майна, тому Управління комунальної власності видало наказ № 43-п від 29.04.2022 “Про початок перебігу строку, визначеного у наказах управління комунальної

власності ДЕР ЛМР № 22-п, № 23-п, № 24-п від 10.02.2022, № 26-п, № 27-п від 15.02.2022, № 29-п, № 30-п від 18.02.2022, № 32-п, № 33-п, № 34-п, № 35-п, № 36-п від 23.02.2022, № 38-п від 24.03.2022 (зі змінами внесеними наказами УКВ ДЕР ЛМР № 41-п від 15.04.2022 та № 42-п від 15.02.2022)”, відповідно до якого визначено відраховувати перебіг строку для укладення відповідних договорів купівлі-продажу з дня, наступного за днем набрання чинності постанови Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 року № 480 “Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану” - з 29.04.2022 року.

Наказом від 30.05.2022 № 48-п Управління комунальної власності продовжило строк на укладення договорів купівлі-продажу, який закінчувався у період дії воєнного стану (в тому числі і об’єкта продажу по вул. Староєврейська, 31), ще на два тижні, а саме “протягом 44 календарних днів з дня, наступного за днем відновлення роботи усіх єдиних та державних реєстрів Міністерства юстиції України, необхідних для можливості нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу нерухомого майна”.

Таким чином, хоча законодавством встановлено 30-денний строк на укладення договору купівлі-продажу комунального майна з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону (у випадку позивача цей строк сплив 28.02.2022), Управління комунальної власності, враховуючи обставини повномасштабної агресії росії проти України, тимчасову відсутність можливості нотаріального посвідчення, не вимагаючи ніяких підтверджуючих документів від покупців продовжило цей строк на понад ніж 3 місяці.

Останнім днем строку на укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна на вул. Староєврейська, 31, визначеного Управлінням комунальної власності, було 13.06.2022.

Про необхідність укладення договорів позивача було поінформовано листами Управління від 20.05.2022 № 2302-вих-28, від 30.05.2022 № 2302-вих-75. Однак позивач у строк, збільшений Управлінням комунальної власності не уклав договір купівлі-продажу комунального майна по вул. Староєврейська, 31, тому 14.06.2022 Управлінням комунальної власності відповідно до п. 67 Порядку № 432 було складено Акт про непідписання договору купівлі-продажу об’єкта нерухомого майна способом аукціону за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 (перший поверх, загальна площа 90,1 кв.м.) у встановлений строк.



Посилання позивача на форс-мажорні обставини, як на підставу пропущення строку для укладення договору купівлі-продажу комунального майна, суд вважає безпідставним з огляду на таке.

Відповідно до ст. 14-1 Закону України “Про торгово-промислові палати в Україні” форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) є надзвичайні та невідворотні обставини, що об’єктивно унеможливають виконання зобов’язань, передбачених умовами договору (контракту, угоди тощо), обов’язків згідно із законодавчими та іншими нормативними актами, а саме: загроза війни, збройний конфлікт або серйозна погроза такого конфлікту, включаючи але не обмежуючись ворожими атаками, блокадами, військовим ембарго, дії іноземного ворога, загальна військова мобілізація, військові дії, оголошена та неоголошена війна, дії суспільного ворога, збурення, акти тероризму, диверсії, піратства, безлади, вторгнення, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, введення комендантської години, карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, блокада, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух, тривалі перерви в роботі транспорту, регламентовані умовами відповідних рішень та актами державних органів влади, закриття морських проток, ембарго, заборона (обмеження) експорту/імпорту тощо, а також викликані винятковими погодними умовами і стихійним лихом, а саме: епідемія, сильний шторм, циклон, ураган, торнадо, буревій, повінь, нагромадження снігу, ожеледь, град, заморозки, замерзання моря, проток, портів, перевалів, землетрус, блискавка, пожежа, посуха, просідання і зсув ґрунту, інші стихійні лиха тощо.

Згідно з усталеною судовою практикою (постанова Верховного суду від 25.01.2022 у справі № 904/3886/21) форс-мажорні обставини не мають преюдиційного (заздалегідь встановленого) характеру, і при їх виникненні сторона, яка посилається на них як на підставу неможливості належного виконання зобов’язання, повинна довести їх наявність не тільки самих по собі, але і те, що вони були форс - мажорними саме для даного конкретного випадку. Виходячи з ознак форс-мажорних обставин, необхідно також довести їх надзвичайність та невідворотність.

Однак, позивачем не доведено, в чому полягала непереборна сила для конкретного випадку - неможливості підписання договору у місті Львові, починаючи з 28.04.2022 (відколи почали працювати єдині та державні реєстри) по 14.06.2022 (день складення оскаржуваного акта про непідписання договору купівлі-продажу).

У відзиві на позовну заяву відповідач 1 повідомив, що з часу введення воєнного стану та до 14.06.2022, Управлінням було укладено 14 договорів купівлі-продажу комунального майна, відтак не існувало об'єктивної неможливості укладати договори купівлі-продажу під час дії воєнного стану.

Щодо листа Торгово-промислової палати України від 28.02.2022 № 2024/02.0-7.1 яким визнано факт військової агресії російської федерації проти України обставинами, які є надзвичайними, невідворотними та об'єктивними для суб'єктів господарської діяльності і за яких можливе невиконання по договору окремих зобов'язань/обов'язків у встановлений термін внаслідок настання таких форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), то відповідно до ст. 173 Господарського кодексу України, господарським визнається зобов'язання, що виникає між суб'єктом господарювання та іншим учасником (учасниками) відносин у сфері господарювання з підстав, передбачених цим Кодексом, в силу якого один суб'єкт (зобов'язана сторона, у тому числі боржник) зобов'язаний вчинити певну дію господарського чи управлінсько-господарського характеру на користь іншого суб'єкта (виконати роботу, передати майно, сплатити гроші, надати інформацію тощо), або утриматися від певних дій, а інший суб'єкт (управлена сторона, у тому числі кредитор) має право вимагати від зобов'язаної сторони виконання її обов'язку та відповідно до ст. 174 Господарського кодексу України, господарські зобов'язання можуть виникати з господарського договору та інших угод, передбачених законом, а також з угод, не передбачених законом, але таких, які йому не суперечать.

Таким чином, обов'язок виконання зобов'язання виникає з моменту укладення договору. Посилатись позивачу на лист Торгово-промислової палати України від 28.02.2022 № 2024/02.0-7.1 можливо, виключно після укладення договору купівлі-продажу, оскільки саме з договору купівлі-продажу виникає обов'язок виконання зобов'язань сторонами, та навівши конкретні обставини непереборної сили саме щодо сторони договору.

Наявність будь-яких чи то юридичних, чи то технічних обставин, які б перешкождали підписати та нотаріально посвідчити договір купівлі-продажу нежитлових приміщень першого поверху загальною площею 90,1 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська. 31, починаючи з 28.04.2022 року до 14.06.2022 позивачем не підтверджено.

Щодо тверджень позивача про утруднення підписання договору через велику зайнятість нотаріусів під час дії воєнного стану, то суд не погоджується з ними та зазначає наступне.

Попередньо позивач повідомив Управлінню комунальної власності, що



нотаріальні дії щодо підготовки та посвідчення договору купівлі-продажу нежитлових приміщень за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 (перший поверх, загальна площа 90,1 кв. м.), вчинятиме приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Пилипенко Юрій Пилипович. Приватним нотаріусом Пилипенком Ю.П. було підготовано та надіслано на електронну поштову адресу проект договору купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна способом продажу на аукціоні нежитлових приміщень першого поверху загальною площею 90,1 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31. Управління комунальної власності листом від 09.06.2022 № 2302-вих-36067 надіслало позивачу погоджений проект договору купівлі-продажу для його подальшого укладення та нотаріального посвідчення. Крім того, листом від 10.06.2022 № 13/01-16, надісланим на електронну пошту, приватний нотаріус Пилипенко Ю.П. повідомив, що перебуває на робочому місці і у будь-який (попередньо погоджений) час готовий посвідчити договір купівлі-продажу.

Відповідно до ч. 1 ст. 73 ГПК України доказами є будь-які дані, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутність обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інших обставин, які мають значення для вирішення справи.

За приписами ч. 1 ст. 74 ГПК України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень.

Статтею 76 ГПК України визначено, що належними є докази, на підставі яких можна встановити обставини, які входять в предмет доказування. Суд не бере до розгляду докази, які не стосуються предмета доказування. Предметом доказування є обставини, які підтверджують заявлені вимоги чи заперечення або мають інше значення для розгляду справи і підлягають встановленню при ухваленні судового рішення.

Відповідно до ч. 1 ст. 77 ГПК України обставини, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватися іншими засобами доказування.

Статтею 79 ГПК України передбачено, що наявність обставини, на яку сторона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, вважається доведеною, якщо докази, надані на підтвердження такої обставини, є більш вірогідними, ніж докази, надані на її спростування. Питання про вірогідність доказів для встановлення обставин, що мають значення для справи, суд вирішує відповідно до свого внутрішнього переконання.

За приписами ч. 1 ст. 86 ГПК України суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному, об'єктивному та безпосередньому дослідженні наявних у справі доказів.

Враховуючи викладене вище, суд приходить до висновку, що оскаржуваний акт про непідписання договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації від 14.06.2022 складений відповідачем 1 з дотриманням вимог 64 та 67 Порядку проведення електронних аукціонів, позивачем не вказано та не надано доказів, які б підтверджували неправомірність дій відповідача 1 та обґрунтовували причини непідписання договору у встановлений строк, а відтак відсутні правові підстави для визнання його недійсним.

Відповідно до ч. 1 ст. 173 ГПК України, в одній позовній заяві може бути об'єднано декілька вимог, пов'язаних між собою підставою виникнення або поданими доказами, основні та похідні позовні вимоги.

Похідною позовною вимогою є вимога, задоволення якої залежить від задоволення іншої позовної вимоги (основної вимоги).

Позовні вимоги, щодо визнання недійсним результату електронного аукціону № UA-PS-2022-06-15-000013-3 з повторного продажу нежитлових приміщень загальною площею 90,1 кв.м., які знаходяться на першому поверсі будівлі за адресою: м. Львів, вул. Старосврейська, 31, що відбувся 19.07.2022 року, і оформлений протоколом про результати електронного аукціону, що затверджений наказом Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради від 27.07.2022 року № 159 п, відповідно до якого переможцем визначено товариство з обмеженою відповідальністю "Вітал-Х" із ціною пропозицією у 30 000 000, 00 грн (з ПДВ) та зобов'язання Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради укласти з позивачем договір купівлі-продажу спірних нежитлових приміщень є похідними, оскільки залежать від задоволення іншої позовної вимоги (основної вимоги) про визнання недійсним акту від 14 червня 2022 року про непідписання договору купівлі - продажу спірного об'єкта нерухомого майна способом продажу на аукціоні, а тому відмова в задоволенні основної позовної вимоги тягне відмову у задоволенні і похідних вимог.

З урахуванням наведеного, суд відмовляє в задоволенні позову повністю.

Ухвалою Господарського суду Львівської області від 15.08.2022 у даній справі, заяву Товариства з обмеженою відповідальністю виробничо-комерційної компанії "ПФ-Онiкс" про забезпечення позову було задоволено повністю, вжито заходи забезпечення позову.

Частинами 9 - 10 статті 145 ГПК України встановлено, що у випадку залишення позову без розгляду, закриття провадження у справі або у випадку ухвалення рішення щодо повної відмови у задоволенні позову, суд у відповідному судовому рішенні зазначає про скасування заходів забезпечення

позову. В такому разі, заходи забезпечення позову зберігають свою дію до набрання законної сили відповідним рішенням або ухвалою суду.

Враховуючи приписи статті 145 ГПК України та повну відмову у задоволенні позову, суд дійшов висновку про наявність підстав для скасування заходів забезпечення позову, вжитих ухвалою Господарського суду Львівської області від 15.08.2022 у справі № 914/1854/22.

Відшкодування витрат, пов'язаних зі сплатою судового збору, відповідно до ст. 129 ГПК України, покладається на позивача.

Керуючись ст.ст. 2, 13, 74, 76, 77, 79, 86, 129, 236-241 Господарського процесуального кодексу України, господарський суд,

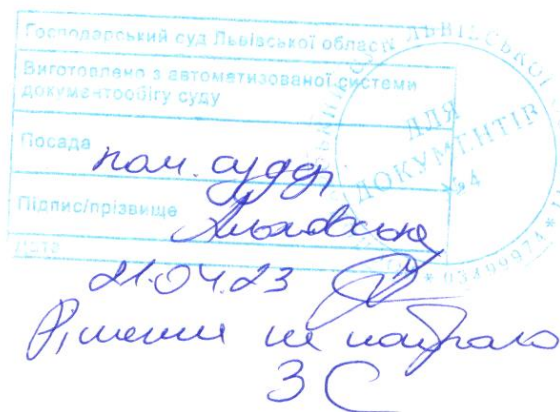
вирішив:

1. У задоволенні позовних вимог відмовити повністю.
2. Скасувати заходи забезпечення позову, вжиті ухвалою Господарського суду Львівської області від 15.08.2022 у справі № 914/1854/22.
3. Рішення набирає законної сили в порядку та строки, визначені статтею 241 ГПК України, та може бути оскаржено до Західного апеляційного господарського суду в порядку та строки, визначені статтями 256, 257 ГПК України.

Веб-адреса Єдиного державного реєстру судових рішень, розміщена на офіційному веб-порталі судової влади України в мережі Інтернет: <http://reyestr.court.gov.ua/>.

Повний текст рішення складено 20 квітня 2023 року.

Суддя



Манюк П.Т.