



Львівська міська рада
Департамент економічного розвитку
Управління комунальної власності
79008, м. Львів, пл. Галицька, 15, тел.: (032) 297 52 77

30.05.2022 № 2302-вих-75

На № _____ від _____

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА
КОМПАНІЯ «ПФ-ОНИКС»
вул. Тракт Глинянський, буд. 152
м. Львів, Львівський район
Львівська область, Україна
79067
onux@email.ua

Управлінням комунальної власності розглянуто Ваше звернення №72 від 23.05.2022, зареєстроване у ЦНАП м. Львова за №2-738-2302 від 25.05.2022, за результатами розгляду повідомляємо наступне.

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 до норм Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» (зі змінами) та Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 травня 2018 № 432 «Про затвердження Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу» (зі змінами) (надалі - Порядок) та враховуючи протокол про результати електронного аукціону №UA-PS-2021-12-26-000008-1 (сформований 28.01.2022 14:10:59), ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА КОМПАНІЯ «ПФ-ОНИКС» визначено переможцем по вказаному аукціону за запропонованою ціною 10 001 000 (десять мільйонів одна тисяча) гривень 00 копійок у т. ч. ПДВ.

Відповідно до п. 64 Порядку, Товариству з обмеженою відповідальністю виробничо-комерційній компанії «ПФ-ОНИКС» необхідно протягом 30 календарних днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону №UA-PS-2021-12-26-000008-1 (сформований 28.01.2022 14:10:59), у термін до 28.02.2022, укласти договір купівлі-продажу нежитлових приміщень першого поверху загальною площею 90,1 кв.м. за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31.

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, управління комунальної власності Наказом управління комунальної власності ДЕР ЛМР №41-п від 15.04.2022 «Про внесення змін до наказів Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради №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» внесло зміни до Наказу управління комунальної власності ДЕР ЛМР №23-п від 10.02.2022 «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 за результатами електронного аукціону №UA-PS-2021-12-26-000008-1, та опублікувало його в електронній торговій системі.

Відтак, відповідно до п. 3 Наказу управління комунальної власності ДЕР ЛМР №23-п від 10.02.2022 «Про затвердження протоколу про результати електронного аукціону з умовами з продажу об'єкта малої приватизації за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31» (зі змінами, внесеними Наказом УКВ ДЕР ЛМР №41-п від 15.04.2022), відділ реформування власності 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 за результатами електронного аукціону №UA-PS-2021-12-26-000008-1, має забезпечити укладення договору купівлі-продажу нежитлових приміщень за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 (перший поверх, загальна площа 90,1 кв.м.) з ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНОЮ КОМПАНІЄЮ «ПФ-ОНИКС».

У зв'язку з набранням чинності Постанови Кабінету Міністрів України «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» №480 від 19.04.2022 року, згідно якої передбачено надання можливості доступу користувачам до Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України та нотаріального посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна, управлінням комунальної власності ДЕР ЛМР видано 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 п. 1 Наказу УКВ ДЕР ЛМР №43-п від 29.04.2022, відраховувати перебіг строку, визначеного для укладення договорів купівлі-продажу у п.3 Наказів УКВ 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), а саме: «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», слід з дня, наступного за днем набрання чинності Постанови Кабінету Міністрів України №480 від 19.04.2022 року «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.

Беручи до уваги всі вищезазначені обставини, Товариству з обмеженою відповідальністю виробничо-комерційній компанії «ПФ-ОНИКС» необхідно протягом 30 календарних днів з дня, наступного за днем набрання чинності Постанови Кабінету Міністрів України №480 від 19.04.2022 року, у строк до 30.05.2022 (включно), укласти договір купівлі-продажу нежитлових приміщень першого поверху загальною площею 90,1 кв.м. за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31, про що управління комунальної власності повідомило ТОВ ВКК «ПФ-ОНИКС» листом №2302-вих-28 від 20.05.2022, який був надісланий на юридичну адресу та електронну адресу ТОВ ВКК «ПФ-ОНИКС».

ТОВ ВКК «ПФ-ОНИКС» скерувало лист №2-738-2302 від 25.05.2022 на адресу управління комунальної власності про неможливість укладення із управлінням комунальної власності договору купівлі-продажу нежитлових приміщень першого поверху за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31, загальна площа 90,1 кв.м. протягом дії форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), а саме військової агресії Російської Федерації проти України, що стало підставою введення в Україні воєнного стану із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року, посилаючись при цьому на листи Торгово-промислової палати України від 28.02.2022 № 2024/02.0-7.1 та Державного підприємства «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ» від 01.03.2022 № 173-03/2022.

Враховуючи лист Державного підприємства «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ» від 01.03.2022 № 173-03/2022 про 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, призупинення роботи Єдиних та Державних реєстрів Міністерства юстиції України, та в результаті відсутність можливості нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу нерухомого майна за результатами аукціону, як це передбачено Ст. 657 Цивільного Кодексу України, управління комунальної власності внесло зміни Наказом управління комунальної власності ДЕР

ЛМР №41-п від 15.04.2022 «Про внесення змін до наказів Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради №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» до Наказу управління комунальної власності ДЕР ЛМР №23-п від 10.02.2022 «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 за результатами електронного аукціону №UA-PS-2021-12-26-000008-1.

Однак, з дня набрання чинності Постанови Кабінету Міністрів України «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» №480 від 19.04.2022 року – з 28.04.2022 року, з'явилася технічна можливість нотаріально посвідчити договір купівлі-продажу нежитлових приміщень першого поверху загальною площею 90,1 кв.м. за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31, так як це передбачено Ст. 657 Цивільного Кодексу України, та відсутні об'єктивні причини через які неможливо укласти такий договір купівлі-продажу між управлінням комунальної власності та ТОВ ВКК «ПФ-ОНИКС».

Крім того, місцем укладення договору купівлі-продажу є місто Львів (Львівська міська територіальна громада), яка не входить та ніколи не входила до затвердженого переліку територіальних громад, що розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), відповідно до Наказу Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України «Про затвердження Переліку територіальних громад, що розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) станом на 24 травня 2022 року» №75 від 25.04.2022 року зареєстрований в Міністерстві юстиції України 25 квітня 2022 р. за № 453/37789 (зі змінами).

Отже, на нашу думку, будь-які чи то юридичні, чи то технічні обставини, які б перешкоджали 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 – відсутні.

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 (управнена 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. Отже, обов'язок виконання зобов'язання виникає з моменту укладення договору.

Отже, посилатись на лист Торгово-промислової палати України від 28.02.2022 № 2024/02.0-7.1 про можливість невиконання зобов'язань можливо виключно після укладення договору купівлі-продажу, оскільки саме з договору купівлі-продажу виникає обов'язок виконання зобов'язань сторонами.

Разом з тим, враховуючи звернення ТОВ ВКК «ПФ-ОНИКС» №2-738-2302 від 25.05.2022, у зв'язку з складною економічною ситуацією, пов'язаною з військовою агресією російської федерацією проти України, з метою наповнення бюджету Львівської міської територіальної громади, управлінням комунальної власності (як органом приватизації) прийнято рішення продовжити строк укладення договору купівлі-продажу нежитлових приміщень першого поверху загальною площею 90,1 кв.м. за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 на 14 календарних днів (з 31.05.2022 до 13.06.2022 року, включно). Однак, продовження цього строку на більш тривалий термін вважаємо недоцільним, оскільки від моменту укладення договору розпочинається відлік строку оплати ціни продажу, а значить відстрочка укладення договору означає і відстрочку сплати ціни, яка вже визначена в протоколі про результати електронного аукціону №UA-PS-2021-12-26-000008-1 (сформований 28.01.2022 14:10:59). В наслідок війни в Україні пришвидшились інфляційні процеси (тільки за 2 місяці війни гривня знецінилась на 7,7 %), тому тривала

відстрочка означатиме, що реальна вартість коштів отриманих від продажу, буде значно меншою ніж та, яка була б отримана, якби договір купівлі-продажу було укладено у встановлений строк.

У зв'язку з наведеним вище, у випадку непідписання ТзОВ ВВК «ПФ-ОНІКС» у встановлений вище строк договору купівлі-продажу, управлінням комунальної власності (як органом приватизації) даний факт буде розцінений як непідписання договору купівлі-продажу зі сторони ТОВ ВКК «ПФ-ОНІКС» у встановлений строк, та відповідно до пунктів 6, 7 Ст. 15 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» (зі змінами) та пунктів 64, 67, 69 Порядку, буде складено та завантажено акт про непідписання договору купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна способом продажу на аукціоні за адресою: м. Львів, вул. Староєврейська, 31 у встановлені законодавством строки. Також зазначаємо, що у разі не підписання переможцем аукціону договору купівлі-продажу у зазначений строк, гарантійний та реєстраційний внески йому не повертаються і він позбавляється права на участь у подальших аукціонах з продажу того самого об'єкта.

З повагою
начальник управління



Інна СВИСТУН

Оксана ВОСКОЛОВИЧ
297-55-65