



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

79014, м. Львів, вул. Личаківська, 128

РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

05.09.2019

Справа № 914/933/19

Господарський суд Львівської області у складі головуєчого судді Горещької З.В. за участю секретаря судового засідання Хороз І.Б., розглянув у судовому засіданні за правилами загального позовного провадження справу

за позовом: Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради, м. Львів

до відповідача: Приватного підприємства "Валенс Груп", с. Зубра, Пустомитівський район, Львівська область

про розірвання договору купівлі-продажу та стягнення неустойки і пені в розмірі 152 627,18 грн.

Представники сторін:

від позивача: Яворська Оріся Іванівна-представник (довіреність № 4-2302-177 від 21.01.19р.)

від відповідача: не з'явився

Представнику позивача роз'яснено права та обов'язки, передбачені ст.ст. 38, 42, 43 ЦПК України. Заяв про відвід судді не надходило. Проводився технічний фіксатор судового засідання.

№ 1.4 - 29665 - 2302
від "16" 08 2018 р.
Адміністратор Лисик Р.І.

ІСТОРІЯ РОЗГЛЯДУ СПРАВИ.

Суть заяви: Позов заявлено Управлінням комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради до Приватного підприємства "Валенс Груп" про розірвання договору купівлі-продажу та стягнення неустойки і пені в розмірі 152 627,18 грн.

Ухвалою від 15.05.2019 р. відкрито провадження у справі № 914/933/19 за правилами загального позовного провадження, підготовче судове засідання призначено на 10.06.2019 р. Рух справи відображено в ухвалах суду.

05.09.2019 року в судовому засіданні представник позивача з'явився, позовні вимоги підтримав, просив суд задоволити позов. Також в судовому засіданні позивач зазначив про допущену опіску у позовній заяві, зазначивши суму боргу 153 627,18 грн., замість 152 627,18 грн.

Відповідач в судовому засіданні 05.09.2019 року не з'явився, про причини неявки суд не повідомив, відзиву на позов не подав, незважаючи на те, що був належним чином повідомлений про час та місце розгляду справи, що підтверджується поштовим повідомленням про вручення від 16.05.2019 року, долученим до матеріалів справи, як доказ, що ухвали скеровувалися на юридичну адресу відповідача.

Відповідно до ч. 3 ст. 202 ЦПК України, якщо учасник справи або його представник

посага
прізвище
ата
11.09.19



*13*2013808*1*0*

були належним чином повідомлені про судові засідання, суд розглядає справу за відсутності такого учасника справи у разі неявки в судові засідання учасника справи (його представника) без поважних причин або без повідомлення причин неявки.

Враховуючи, що зібраних в матеріалах справи доказів достатньо для з'ясування обставин справи і прийняття судового рішення, в судовому засіданні 05.09.2019 року проголошено вступну та резолютивну частину рішення у справі.

АРГУМЕНТИ СТОРІН.

Аргументи позивача.

15.01.2019 між Управлінням комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради (далі - позивач) та Приватним підприємством «Валенс Груп» (далі - відповідач) укладено договір купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна шляхом викупу № 3245 (далі - Договір), згідно з п.1.1 якого позивач зобов'язався передати у власність відповідачу нерухоме майно - нежитлові приміщення першого поверху під індексами 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, І, ІІ за адресою м. Львів, вул. Л. Перфецького, 6а (шість «а»), загальною площею 96,5 кв.м. (Об'єкт продажу), а відповідач зобов'язався прийняти зазначені нежитлові приміщення і сплатити визначену ціну, відповідно до умов, що визначені у цьому Договорі, та зареєструвати право власності на зазначені приміщення у органі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до п. 4.1 цього договору покупець зобов'язаний сплатити ціну продажу об'єкта продажу у строк, встановлений цим договором.

Проте всупереч зазначеним умовам укладеного договору відповідач взяті на себе зобов'язання не виконав. Так, протягом 30 календарних днів з дати підписання договору згідно до 15.02.2019 року відповідач ціну продажу за об'єкт продажу не заплатив. На адресу управління комунальної власності ПП «Валенс груп» 14.03.2019 року скерувало заяву про продовження строку оплати вартості нерухомого майна, зареєстровану в центрі надання адміністративних послуг м. Львова за № 2-7904 -ІІІ -2302, чим відповідач підтвердив факт несплати коштів за об'єкт приватизації у встановлений строк.

Відтак, позивач просить суд розірвати договір купівлі-продажу та стягнення неустойки і пені в розмірі 152 627,18 грн.

Аргументи відповідача.

Відповідач відзиву на позов не подав, щодо позовних вимог належним чином не заперечив.

ОБСТАВИНИ, ВСТАНОВЛЕНІ СУДОМ.

15.01.2019 між Управлінням комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради та Приватним підприємством «Валенс Груп» укладено договір купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна шляхом викупу № 3245 (далі - Договір), згідно з п.1.1 якого позивач зобов'язався передати у власність відповідачу нерухоме майно - нежитлові приміщення першого поверху під індексами 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, І, ІІ за адресою м. Львів, вул. Л. Перфецького, 6а (шість «а»), загальною площею 96,5 кв.м. (об'єкт продажу), а відповідач зобов'язався прийняти зазначені нежитлові приміщення і сплатити визначену ціну, відповідно до умов, що визначені у цьому Договорі, та зареєструвати право власності на зазначені приміщення у органі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Склад приміщень, що входять до об'єкту продажу, наводиться у технічному паспорті, виданому ТОВ «Бюро технічної інвентаризації міжрегіональне» від 05.04.2018 року. інвентаризаційна справа № 1167.

3 ОРИГІНАЛИ ЗГІДНО

10.09.19



*13*2013808*1*0*

Так, згідно з п. 2.1 Договору покупець зобов'язаний заплатити 1 741 999 грн. 00 коп. за придбаний об'єкт продажу протягом 30 календарних днів з дати підписання цього Договору.

Відповідно до п. 4.1 цього Договору покупець зобов'язаний сплатити ціну продажу об'єкта продажу у строк, встановлений цим Договором.

ОЦІНКА СУДУ.

Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини (ст. 11 ЦК України).

Згідно ст. 509 ЦК України, зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку. Зобов'язання має ґрунтуватися на засадах добросовісності, розумності та справедливості.

Згідно до ст. 173 ГК України, господарським визнається зобов'язання, що виникає між суб'єктом господарювання та іншим учасником (учасниками) відносин у сфері господарювання з підстав, передбачених Господарським кодексом України, в силу якого один суб'єкт (зобов'язана сторона, в 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, в тому числі кредитор) має право вимагати від зобов'язаної сторони виконання її обов'язку.

Відповідно до ст. 179 ГК України, майново-господарські зобов'язання, які виникають між суб'єктами господарювання або між суб'єктами господарювання і негосподарюючими суб'єктами – юридичними особами на підставі господарських договорів, є господарсько-договірними зобов'язаннями.

Згідно ст. 193 ГК України, суб'єкти господарювання та інші учасники господарських відносин повинні виконувати господарські зобов'язання належним чином відповідно до закону, інших правових актів, договору, а за відсутності конкретних вимог щодо виконання зобов'язання – відповідно до вимог, що у певних умовах звичайно ставляться.

Відповідно до ст. 525 ЦК України, одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до статті 526 Цивільного кодексу України, зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог вказаного кодексу. Частиною 1 статті 530 Цивільного кодексу України передбачено, що, якщо у зобов'язанні встановлений строк (термін) його виконання, то воно підлягає виконанню у цей строк (термін).

Згідно ст. 629 ЦК України, договір є обов'язковим для виконання сторонами.

Відносини, які виникли між сторонами, регулюються спеціальним нормативно-правовим актом, зокрема, Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна».

Як встановлено судом, між позивачем та відповідачем виникли договірні зобов'язання щодо купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна шляхом викупу.

При укладенні Договору сторонами погоджено усі істотні умови, зокрема щодо ціни, і відповідачем (покупцем) взято на себе низку зобов'язань. Так, згідно з п. 2.1 Договору покупець зобов'язаний заплатити 1 741 999 грн. 00 коп. за придбаний об'єкт продажу протягом 30 календарних днів з дати підписання цього договору. Відповідно до п. 4.1 цього договору покупець зобов'язаний сплатити ціну продажу об'єкта продажу у строк, встановлений цим договором.

Проте всупереч зазначеним умовам укладеного договору відповідач взяті на себе зобов'язання не виконав. Так, протягом 30 календарних днів з дати підписання договору



*13*2013808*1*0*

тобто 15.02.2019 року відповідач ціну продажу за об'єкт продажу не заплатив.

На адресу управління комунальної власності ПП «Валенс груп» 14.03.2019 р. скерувало заяву про продовження строку оплати вартості нерухомого майна, зареєстровану в центрі надання адміністративних послуг м. Львова за № 2-79 0 4 -Ш -2 3 0 2 (копія - додається), чим Відповідач підтвердив факт несплати коштів за об'єкт приватизації у встановлений строк.

Відповідно до п. 6.2 Договору у разі несплати коштів за об'єкт приватизації протягом 30 днів з дати укладення договору та його нотаріального посвідчення, покупець сплачує на користь органу приватизації неустойку у розмірі 5 відсотків ціни продажу об'єкта продажу.

Аналогічне положення містить ч. 2 ст. 24 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», згідно з якою за несплату коштів за об'єкт приватизації згідно з договором купівлі-продажу протягом 30 днів з дня укладення договору купівлі-продажу нараховується неустойка та ч. 4 ст. 29 даного Закону, згідно з якою 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.

Таким чином, існують правові підстави для стягнення з відповідача неустойки у розмірі $(1\,741\,999 \text{ грн. } 00 \text{ коп.} \cdot 0.05) = 87\,099,95 \text{ грн.}$

Відповідно до п. 6.3 Договору несплата коштів, у тому числі неустойки та штрафних санкцій, за об'єкт продажу протягом 60 днів з дати укладення Договору є підставою для його розірвання.

Згідно з ч. 3. ст. 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» однією з виключних умов для розірвання договору купівлі-продажу об'єкта приватизації в порядку, передбаченому законодавством, є несплата протягом 60 днів коштів за об'єкт приватизації з дня укладення договору купівлі-продажу відповідно до його умов.

Відповідач кошти за об'єкт приватизації протягом 60 днів з дня укладення Договору, тобто до 15.03.2019 року, не заплатив, що є підставою для розірвання Договору.

Відповідно до п. 6.4 договору у разі порушення строку сплати ціни продажу за договором, покупець зобов'язаний сплатити пеню у розмірі облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми за кожний день прострочення, включаючи день проведеної оплати. Пеня нараховується з тридцять першого дня від дати нотаріального посвідчення Договору.

Оскільки відповідач прострочив сплату ціни продажу за Договором та не сплатив її і станом на момент розгляду справи, існують підстави для нарахування та стягнення пені. Оскільки відповідно до п. 2.1.2 Договору сума, що підлягала сплаті за придбаний об'єкт продажу зменшується на суму гарантійного внеску сплаченого Покупцем у розмірі 86 434,80 грн., несплачена сума складає 1 655 564, 20 грн.

Пеня нарахована позивачем на суму боргу 1 655 564,20 грн., відповідно до положень договору, і становить 65 527,23 грн.

Крім того, в матеріалах справи міститься заява ПП «Валенс груп» 14.03.2019 року, що надійшла на адресу управління, про продовження строку оплати вартості нерухомого майна, зареєстровану в центрі надання адміністративних послуг м. Львова за № 2-7904 -Ш -2302, однак, як заявив представник позивача в судовому засіданні, вказана заява не розглядалася, зміни щодо строків оплати в договір не вносилися.

Також належних та допустимих доказів, що підтверджують неспроможність відповідача сплатити грошові кошти за викуп згідно умов договору, останнім судом не подано.



Згідно з пунктом 5.1 Договору продавець зобов'язаний контролювати виконання умов цього Договору. Відповідно до ч. 1, 2 ст. 27 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», контроль за виконанням договорів купівлі-продажу, укладеного з переможцем аукціону, та викупу об'єктів приватизації здійснює орган приватизації, порядок здійснення контролю за виконанням зобов'язань, визначених у договорі купівлі-продажу, затверджує Фонд державного майна України.

Відповідно до ст. 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов Договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства.

Відповідно до Положення про управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради, затвердженого рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 02.12.2016 року № 1125, Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради (надалі - управління) є виконавчим органом Львівської міської ради відповідно до ухвали міської ради від 26.05.2016 № 505 "Про затвердження структури виконавчих органів Львівської міської ради, загальної чисельності апарату ради та її виконавчих органів", утвореним відповідно до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні". Основними завданнями управління є виконання функцій органу управління майном комунальної власності територіальної громади м. Львова; передача в оренду, відчуження (приватизація) майна комунальної власності територіальної громади м. Львова; подання на розгляд міської ради пропозицій щодо порядку та умов відчуження комунального майна, проектів місцевих програм приватизації та переліки об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації, організація виконання цих програм.

Відповідач в судове засідання не з'явився, не пояснив суду причини невиконання договірних зобов'язань.

Отже, на час укладення договору купівлі-продажу відповідачу були відомими негативні наслідки невиконання ним договірних зобов'язань, у тому числі – щодо можливості розірвання Договору.

Проте, відповідач, розуміючи можливість настання негативних наслідків, допустив порушення договірних зобов'язань.

Тобто, відповідачем не дотримано вимог статті 629 Цивільного кодексу України, згідно з якою Договір є обов'язковим до виконання.

Як уже встановлено, відповідачем повністю не виконано умов продажу об'єкту і зобов'язань покупця, визначених умовами Договору.

Тобто, наявний факт повного невиконання відповідачем умов продажу об'єкту та зобов'язань покупця, а саме зобов'язань щодо оплати об'єкта купівлі-продажу.

Оскільки, згідно з нормою ч. 1 ст. 526 ЦК України, зобов'язання має виконуватись належним чином відповідно до умов Договору та вимог актів цивільного законодавства, тому, факт повного невиконання відповідачем договірних зобов'язань у строки, встановлені договором є безумовною підставою для розірвання Договору, яка передбачена нормами Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна".

При цьому, важливо, що у відповідача відсутніми були правові підстави для невиконання умов договору, так як:

- умовами п. 4.1 договору встановлено обов'язковість виконання договірних зобов'язань;

- договір недійсним (повністю чи частково) – не визнавався;

- умовами п. 14.4 договору передбачено, що Сторони повністю розуміють умови правочину та його правові наслідки, і заперечення щодо умов Договору – відсутні;

- нормою ст. 629 ЦК України встановлено обов'язковість виконання Договору;

- відповідач не повідомляв позивача про існування певних перешкод для виконання умов договору та не звертався з пропозиціями щодо внесення змін чи доповнень до договору,



*13*2013808*1*0*

Оскільки, як уже зазначено, наявні безумовні підстави для розірвання договору, тому, позовна вимога – повністю обґрунтована та підлягає задоволенню.

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

Згідно з 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. Жодні докази не мають для суду заздалегідь встановленої сили. Суд оцінює об'єктивність, допустимість, достовірність кожного доказу окремо, а також достатність і взаємний зв'язок доказів у їх сукупності.

За таких обставин, суд дійшов висновку, що позивачем представлено достатньо об'єктивних та переконливих доказів в підтвердження своїх позовних вимог щодо невиконання відповідачем своїх зобов'язань за договором, а відповідач не подав докази на спростування позовних вимог, а також заперечень щодо нарахування розміру пені та неустойки.

Таким чином, враховуючи відсутність доказів оплати відповідачем ціни продажу за договором, суд вважає позовні вимоги обґрунтованими та такими що підлягають до задоволення в повному обсязі.

Згідно з нормою п. 2 ч.1 ст.129 ГПК України, наявні підстави для покладення на відповідача судових витрат у справі, понесених позивачем: судового збору у сумі 4 210,41грн.

Керуючись ст. ст. 13, 74, 76, 77, 78, 86, 129, 236-241 Господарського процесуального кодексу України, господарський суд –

УХВАЛИВ:

1. Позов Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради до Приватного підприємства "Валенс Груп" про розірвання договору купівлі-продажу та стягнення неустойки і пені в розмірі 152 627,18 грн. задовольнити повністю.
2. Розірвати Договір № 3245 від 15.01.2019 щодо купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна шляхом викупу, укладеного між Управлінням комунальної власності Департаменту економічного розвитку Львівської міської ради (79008, м. Львів, пл. Галицька, 15; ідент.код 25558625) та Приватним підприємством «Валенс груп» (81135, Львівська область, Пустомитівський район с. Зубра, вул. І. Франка, 81, код ЄДРПОУ 35327079).
3. Стягнути з Приватного підприємством «Валенс груп» (81135, Львівська область, Пустомитівський район с. Зубра, вул. І.Франка, 81, код ЄДРПОУ 35327079) на користь Управління комунальної власності Департаменту економічного розвитку Львівської міської ради (79008, м. Львів, пл. Галицька, 15; ідент.код 25558625) неустойки і пені в розмірі 152 627.18 грн. та витрати на судовий збір у сумі 4 210,41грн.
4. Наказ видати після набрання судовим рішенням законної сили в порядку ст. 327 ГПК України.

Рішення набирає законної сили в порядку та строки, визначені статтею 241 ГПК України, та може бути оскаржено 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/>.

Повне рішення складено « 11 » вересня 2019 р.

Суддя



Горецька З. В.



*13*2013808*1*0*