



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 21.11.2017 № 101-рк/к

КП «Підземне місто»

61052, м. Харків, вул. Різдва, буд. 29

Щодо припинення дій, які містять  
ознаки порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

В ході дослідження ринків послуг з оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова, на виконання доручення Антимонопольного комітету України від 02.09.2015 № 8-01/7927 (вх. від 03.09.2015 № 1/527/Б-92) адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України 17.11.2015 прийняті розпорядження № 168-рп/к, № 169-рп/к, № 170-рп/к про початок розгляду справ № 2/02-145-15, № 2/02-146-15, № 2/02-147-15 за ознаками вчинення Комунальним підприємством «Підземне місто» (надалі – КП «Підземне місто») порушень законодавства про захист економічної конкуренції, передбачених пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова.

Адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України 27.05.2016 прийняте розпорядження № 87-рп/к про об'єднання справ № 2/02-145-15, № 2/02-146-15, № 2/02-147-15 в одну справу та присвоєно їй № 2/02-145-15 (надалі - Справа).

В ході розгляду Справи встановлено наступне.

КП «Підземне місто» створено на підставі рішення 27 сесії Харківської міської ради 6 скликання від 20.11.2013 № 1331/13 «Про створення комунального підприємства «Підземне місто». Засновником КП «Підземне місто» є Харківська міська рада. КП «Підземне місто» підпорядковується Департаменту підприємництва та споживчого ринку Харківської міської ради.

КП «Підземне місто» є самостійним господарюючим суб'єктом, що має права юридичної особи і здійснює свою діяльність з метою отримання прибутку. Ідентифікаційний код – 39044307, місцезнаходження: 61052, м. Харків, вул. Різдва, 29.

Рішенням виконавчого комітету Харківської міської ради від 26.03.2014 № 182 «Про передачу майна в господарське відання КП «Підземне місто» майно КП «Харківський метрополітен» вартістю 410 557 142,94 грн. передано в господарське відання КП «Підземне місто». На виконання зазначеного рішення між КП «Підземне місто» та Управлінням комунального майна Харківської міської ради укладено договір про передачу майна в господарське відання від 01.04.2014 № 1737.

Метою діяльності КП «Підземне місто» є ефективне використання об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Харкова (комерційної нерухомості) у підземних пішохідних переходах, що розташовані на території м. Харкова.

Отже, у розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», КП «Підземне місто» є суб'єктом господарювання.

КП «Підземне місто» укладає з суб'єктами господарювання договори оренди нерухомого майна, предметом яких є строкове платне користування з метою, зокрема торгівлі.

Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:

- Послуга з оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах, що розташовані на території м. Харкова;
- КП «Підземне місто» - балансоутримувач зазначеного майна.

Споживачами послуг з оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах є його орендарі.

Договори оренди майна, які укладаються КП «Підземне місто» є типовими. Відповідно до предмету договору «орендодавець передає, а орендар приймає в строкове платне користування майно, яке належить до комунальної власності територіальної громади м. Харкова та знаходиться на балансі КП «Підземне місто».

Оренда нерухомого майна у підземних пішохідних переходах є товаром, який має єдине функціональне призначення, фізичні, технічні і експлуатаційні характеристики, умови споживання та реалізації.

З огляду на розташування об'єктів оренди за показниками взаємозамінності, зокрема, за подібністю призначення, споживчих властивостей та характеристик, якісних показників, подібністю фізичних, технічних, експлуатаційних властивостей і характеристик тощо, оренда нерухомого майна у підземних пішохідних переходах не є взаємозамінною з іншими товарами (послугами).

Отже, товарними межами ринку є послуга з оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова.

Відповідно до пункту 6.1 Методики визначення монопольного (домінуючого) становища на суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (надалі - Методика) територіальні межі ринку певного товару (послуги) визначається шляхом установаження мінімальної території, за межами якої, з точки зору споживача, придбання товару (послуги) є неможливим або недоцільним.

З огляду на це територіальними межами ринку є підземні пішохідні переходи м. Харкова.

Конкурентів на ринку послуг з оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова у КП «Підземне місто» немає.

Бар'єрами для вступу потенційних конкурентів на зазначений ринок є адміністративні обмеження, пов'язані з необхідністю одержання цього нерухомого майна за рішенням органу місцевого самоврядування.

Враховуючи наведене, відповідно до статті 12 Закону України "Про захист економічної конкуренції" КП «Підземне місто» має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова.

1. За інформацією ГО «Асоціація захисту підприємців - 911» в липні 2015 року КП «Підземне місто» здійснило розсилання листів про розірвання договорів оренди в односторонньому порядку. При цьому, будь-яких причин таких дій, передбачених діючим законодавством, КП «Підземне місто» не зазначило.

На вимогу Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 10.09.2015 № 02-26/2-4115 КП «Підземне місто» надало копії таких листів від 30.07.2015:

№ 792-01 до ФОП Деркачова В.А. (про розірвання договору оренди від 09.11.2007 № 3452-Н),

№ 794-01 до ФОП Парамонова Д.Ю. (про розірвання договору оренди від 01.01.2004 № 1251-Н/554),

№ 796-01 до ФОП Кулика Е.В. (про розірвання договору оренди від 01.07.2003 № 1018-Н/109),

№ 799-01 до ФОП Ковтун Л.Я. (про розірвання договору оренди від 03.11.2004 № 1223-Н),

№ 800-01 до ФОП Подгорного Г.Ю. (про розірвання договору оренди від 21.04.2005 № 1565-Н/551).

Відповідно до пункту 7.1. Порядку передачі в оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади м. Харкова, затвердженого рішенням 11 сесії Харківської міської ради 6 скликання від 16.11.2011 № 492/11 (надалі – Порядок передачі в оренду майна), який діяв на той час, термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін дії договору

оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.

Пунктом 7.3. Порядку передачі в оренду майна передбачено, що після закінчення терміну дії договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін.

Крім того, пунктом 10.3. договорів оренди передбачено, що «договір може бути розірвано на вимогу однієї із сторін або Управління за рішенням господарського суду, суду у випадках, передбачених чинним законодавством та умовами цього договору». При цьому, пункт 10.6. цих договорів містить перелік випадків припинення дії договору оренди.

Тобто, у разі виконання намірів КП «Підземне місто» орендарі втратять можливість здійснення торговельної діяльності у підземних пішохідних переходах м. Харкова, а отже такі дії КП «Підземне місто» можуть призвести до ущемлення їх інтересів.

Відсутність конкуренції на ринку оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова може надати можливість КП «Підземне місто» вчиняти дискримінаційні дії відносно орендарів.

За таких умов споживачі потребують спеціального правового захисту, оскільки сам ринковий механізм з адекватним рівнем конкуренції не функціонує і не може захистити їх належним чином.

Такі дії КП «Підземне місто» можуть порушувати законні інтереси орендарів, які залишаються незахищеними за відсутності ефективно функціонуючого ринкового механізму зі значною конкуренцією між учасниками ринку.

Отже, дії КП «Підземне місто», які полягають у направленні до орендарів листів з вимогами про розірвання договорів оренди, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку шляхом встановлення таких умов реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова.

2. Однією з умов договорів оренди, є укладання договору про відшкодування витрат на утримання орендованого майна (надалі – Договір про відшкодування витрат). Такі договори укладаються виключно з КП «Підземне місто», їх предметом є надання комплексних послуг, пов'язаних з набуттям в оренду нерухомого майна.

Договори про відшкодування витрат, які укладаються КП «Підземне місто» при наданні комплексних послуг, пов'язаних з набуттям в оренду

нерухомого майна у підземних пішохідних переходах, нерозривно пов'язані з договорами оренди та не можуть існувати самостійно. Так само, як орендар, окрім обов'язку сплати орендної плати за нерухоме майно зобов'язаний відшкодувати балансоутримувачу витрати та утримання орендованого нерухомого майна.

Отже, відшкодування витрат на утримання нерухомого майна є складовою послугою оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова.

Відповідно до пункту 1.2. цих договорів перелік витрат, які підлягають відшкодуванню орендарем належать:

- Електропостачання та енергонагляд;
- Водопостачання та водовідведення, тепlopостачання та опалення;
- Організація та ведення договірної роботи;
- Утримання підземних підвуличних пішохідних переходів.

Договори про відшкодування витрат, є типовими. Відповідно до пункту 1.1. цих договорів «Балансоутримувач (КП «Підземне місто») на території орендованого майна ... забезпечує надання послуг, перелік яких визначено п.1.2. цього Договору, а Орендар зобов'язується відшкодувати Балансоутримувачу витрати на ці послуги, а також виконувати інші обов'язки, визначені цим договором».

Пунктом 1.2. Договорів про відшкодування витрат визначений перелік витрат, які підлягають відшкодуванню орендарем, серед яких є енергонагляд, водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та опалення, а також утримання підземних підвуличних пішохідних переходів, які фактично не пов'язані з орендою нежитлових приміщень.

При цьому, згідно з пунктом 5.4. Договорів про відшкодування витрат «у випадку порушення орендарем строків сплати відшкодування витрат, або нарахування суми не в повному обсязі, орендар зобов'язаний сплатити на користь балансоутримувача штраф в розмірі 50 % від місячного платежу, який сплачений не в строки, визначені Договором по відшкодуванню витрат за кожний день прострочення (включаючи день оплати)».

Крім того, пункт 5 Договорів про відшкодування витрат передбачає 19 видів штрафів у розмірах від 1 000,00 грн. до 22 260,00 грн.

Відповідно до пункту 3.2.5. Договорів про відшкодування витрат «Орендар зобов'язується мати на торговому місці, зокрема, копію або оригінал договору на охорону об'єкта». Тобто, фактично цим договором КП «Підземне місто» обумовлює його укладання прийняттям орендарем додаткових зобов'язань.

Згідно з пунктом 3.2.12. Договорів про відшкодування витрат «Орендар зобов'язується придбати та встановити за свої кошти електролічильник для обліку спожитої енергії, тип якого визначає Балансоутримувач», що обмежує права орендаря на вибір відповідного приладу обліку.

Слід зазначити, що споживач не може відмовитись від запропонованих КП «Підземне місто» умов, оскільки пунктом 4.1.3. Договорів про відшкодування витрат передбачено право Балансоутримувача: «Ініціювати розірвання договору оренди у разі невиконання орендарем обов'язків за цим договором».

Тобто, у разі незгоди із запропонованими КП «Підземне місто» умовами споживач втратить можливість здійснення торговельної діяльності у підземних пішохідних переходах м. Харкова.

Відсутність конкуренції на ринку оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова, надає можливість КП «Підземне місто» встановлювати в договорах зі споживачами дискримінаційні умови, зокрема щодо розмірів штрафів.

Через відсутність альтернативних джерел отримання цих послуг, що задовольняли б попит за нормальними умовами торгівлі, домінуюча компанія стає для покупців торговельним партнером, стосунків з яким неможливо уникнути.

За таких умов споживачі потребують спеціального правового захисту, оскільки сам ринковий механізм з адекватним рівнем конкуренції не функціонує і не може захистити їх належним чином.

Такі дії КП «Підземне місто» можуть порушувати законні інтереси споживачів, які залишаються незахищеними за відсутності ефективно функціонуючого ринкового механізму зі значною конкуренцією між учасниками ринку.

Отже, дії КП «Підземне місто», які полягають у встановленні несправедливих умов договорів про відшкодування витрат на утримання орендованого майна, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку шляхом встановлення таких умов реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова.

Враховуючи наведене, на підставі статті 12<sup>1</sup>, пункту 10 частини п'ятої статті 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статей 1, 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», підпункту 13 частини першої пункту 3, абзацу дванадцятого пункту 7 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482 (зі змінами), адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ПІДЗЕМНЕ МІСТО» такі

## РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити дії, які полягають:

- у направленні до орендарів листів з вимогами про розірвання договорів оренди, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку шляхом встановлення таких умов реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова.

- у встановленні несправедливих умов договорів про відшкодування витрат на утримання орендованого майна, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку шляхом встановлення таких умов реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова.

Про виконання рекомендацій повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (м. Харків, Держпром, 6 під'їзд, 1 поверх, кімната 35) у 10-денний строк з дня їх отримання.

Звертаємо Вашу увагу, що згідно з частиною другою статті 46 Закону України "Про захист економічної конкуренції" рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органом, якому вони надані.

Крім того, відповідно до частини третьої статті 46 вищезазначеного Закону, за умови виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова колегії

Гейда І. О.