



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 14.12.2017 № 109-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.

Однією з умов зазначених договорів 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.

Договір про відшкодування витрат нерозривно пов'язаний з договором оренди та не може існувати самостійно. Отже, відшкодування витрат на утримання орендованого майна є складовою послуги з оренди нерухомого майна.

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 установлення 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.

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

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

Вартість комплексних послуг, пов'язаних з набуттям в оренду нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова, встановлюється Договорами про відшкодування витрат, які укладаються КП «Підземне місто» з орендарями нежитлових приміщень у підземних пішохідних переходах.

Відповідно до пункту 2.1. Договорів про відшкодування витрат «відшкодування витрат здійснюється на підставі розрахунків щомісячної компенсації по відшкодуванню витрат Балансоутримувача (КП «Підземне місто») на утримання орендованого майна, що є невід'ємною частиною до цього договору».

В додатку до договору міститься «Розрахунок щомісячних платежів по відшкодуванню витрат Балансоутримувача на утримання орендованого майна» (надалі – Розрахунок щомісячних платежів). Розрахунок представляє з себе зазначення суми витрат однією цифрою та суму податку на додану вартість (20 %).

Тобто, складові витрат та їх розрахунок фактично відсутні.

На вимогу Відділення щодо надання інформації КП «Підземне місто» надало «Розрахунок відшкодування витрат Балансоутримувача план-факт 2014 рік з 01.04.2014 по 01.10.2014р.», затверджений наказом директора КП «Підземне місто» Ганусом О.А. від 25.09.2014 № 17/1 «Про введення в дію методики розрахунку відшкодування витрат в КП «Підземне місто» для договорів, що почали свою дію з 25.09.2014» (надалі – Розрахунок відшкодування витрат).

З наданою КП «Підземне місто» відповіді вбачається, що Розрахунок відшкодування витрат застосовується при визначенні Розрахунку щомісячних платежів для кожного орендаря.

До Розрахунку відшкодування витрат віднесені витрати КП «Підземне місто», які безпосередньо орендарів не стосуються. Наприклад, витрати на утримання тих підземних пішохідних переходів, в яких не розташовані відповідні об'єкти нерухомості.

Крім того, до витрат на організацію та ведення договірної роботи включено єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування (надалі - ЄСВ) у розмірі 72,4 % в той час, коли відповідно до статті 8 Закону України «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» розмір ЄСВ не перевищує 49,7 %.

Враховуючи наведене, має місце встановлення економічно не обґрунтованої вартості комплексних послуг, пов'язаних з набуттям в оренду нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова, за рахунок, зокрема включення до розрахунку відшкодування витрат на утримання тих підземних пішохідних переходів, в яких не розташовані відповідні об'єкти нерухомості та завищеного розміру ЄСВ.

За відсутності конкуренції на ринку з оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг. Тому, при купівлі цих послуг у КП «Підземне місто» споживачі вимушені погоджуватись на його ціни, що було в неможливим за умов існування значної конкуренції на ринку,

оскільки 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 вже не функціонує і не може захистити їх належним чином.

Такі дії КП «Підземне місто» були б неможливими за умов зазнання ним значної конкуренції на ринку оренди нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова, адже в такому випадку споживач мав би можливість обирати між кількома виконавцями, і, у разі ущемлення його інтересів, обрав би іншого виконавця.

Отже, дії КП «Підземне місто», які полягають у встановленні економічно необґрунтованої вартості комплексних послуг, пов'язаних з набуттям в оренду нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова, 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 цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на комплексних послуг, пов'язаних з набуттям в оренду нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова.

Враховуючи наведене, на підставі статті 12¹, 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 встановленні економічно необґрунтованої вартості комплексних послуг, пов'язаних з набуттям в оренду нерухомого майна у підземних пішохідних переходах м. Харкова, 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 цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на комплексних послуг, пов'язаних з набуттям в оренду 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.

Члени колегії

Трегубець Н.О

Приймак Є.Б

Аврамова С.П.

Печенізька А.С.

Тевелєва Ю.В.