



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ЗАПОРІЗЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

ВИТЯГ З РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ЗАПОРІЗЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

30 листопада 2016 р. № 17-р/ч м. Запоріжжя

Справа № 02/09-16

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Запорізького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання першого відділу досліджень та розслідувань від 15.06.2016 № 02-80-спр та матеріали справи № 02/09-16 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку товариства з обмеженою відповідальністю „СПС-Інвест” (місцезнаходження: 69005, м. Одеса, вул. Бугаївська, буд. 21, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 34321940) (надалі - ТОВ „СПС-Інвест”, Товариство),

ВСТАНОВИЛА:

За результатами розгляду колективної заяви мешканців житлового комплексу „Ренесанс” (69096, м. Запоріжжя, вул. Розваги, буд. 27) (надалі – ЖК „Ренесанс”) щодо встановлення ТОВ „СПС-Інвест” необґрунтованого тарифу на послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, за несплату по якому мешканці ЖК „Ренесанс” безпідставно позбавляються права користуватися послугами з електропостачання, централізованого водопостачання та водовідведення, в діях ТОВ „СПС-Інвест” було виявлено ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

В зв'язку з цим, розпорядженням адміністративної колегії територіального відділення від 15.06.2016 № 44-р було розпочато провадження у справі № 02/09-16 за ознаками 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 надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, що призводить до ущемлення інтересів споживачів.

ТОВ „СПС-Інвест”. згідно зі статутом, затвердженим та зареєстрованим розпорядженням виконавчого комітету Одеської міськради від 21.04.2006 за № 15561020000019126, є юридичною особою.

Згідно з довідкою з ЄДРПОУ, одними з основних видів діяльності ТОВ „СПС-Інвест” є управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту (код за КВЕД 68.32) та будівництво житлових та нежитлових будівель (код за КВЕД 41.20)

У розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», ТОВ „СПС-Інвест” є суб'єктом господарювання.

ТОВ „СПС-Інвест” є забудовником житлових котеджів на території ЖК „Ренесанс” у м. Запоріжжя (за адресою: м. Запоріжжя, вул. Розваги, буд. 27), будівництво яких було завершено в березні 2013 року (друга частина), відповідно до декларації про готовність

об'єкта до експлуатації, виданого інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у Запорізькій області від [Інформація з обмеженим доступом] № [Інформація з обмеженим доступом].

Товариству за рішенням загальних зборів Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку „Ренесанс” (надалі – ОСББ „Ренесанс”) від 18.02.2010 та відповідно до договору про надання послуг з управління житловим комплексом „Ренесанс”, укладеного між ОСББ „Ренесанс” та ТОВ „СПС-Інвест” від 28.10.2010, передано всі функції з управління житловими котеджами на території ЖК „Ренесанс”.

ТОВ „СПС-Інвест” обслуговує (експлуатує) житлові котеджі на території ЖК „Ренесанс”, та виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території м. Запоріжжя, де розташовані житлові котеджі ЖК „Ренесанс”. Дослідження ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, на якому здійснює діяльність ТОВ „СПС-Інвест” в межах території м. Запоріжжя, де розташовані житлові котеджі ЖК „Ренесанс”, проведено відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 за № 49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (далі - Методика).

Відповідно до статті 12 Закону України "Про захист економічної конкуренції" та Методики, територіальним відділенням проведено дослідження ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у м. Запоріжжя (в межах території обслуговування ЖК „Ренесанс”).

Об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є ТОВ „СПС-Інвест” та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Товарними межами ринку є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території м. Запоріжжя, де розташовані житлові котеджі ЖК „Ренесанс” за адресою м. Запоріжжя, вул. Розваги, буд. 27, які знаходяться на обслуговуванні (експлуатації) Товариства.

Територіальні (географічні) межі ринку певного товару визначаються шляхом встановлення мінімальної території, за межами якої, з точки зору споживача, придбання товарів, що належать до групи взаємозамінних товарів, є неможливим або недоцільним.

Листом від 10.05.2016 № 273 Товариство надало перелік 16 триповерхових котеджів, які знаходились на його обслуговуванні у межах території ЖК „Ренесанс” на вулиці Розваги, буд. 27 м. Запоріжжя, протягом 2010-2016 років, а саме: Котедж Літ. Я¹-3; Котедж Літ. Я²-3; Котедж Літ. Я³-3; Котедж Літ. Я⁴-3; Котедж Літ. Я⁵-3; Котедж Літ. Я⁶-3; Котедж Літ. Я⁷-3; Котедж Літ. А⁸-3; Котедж Літ. А⁷-3; Котедж Літ. А⁶-3; Котедж Літ. А⁵-3; Котедж Літ. А⁴-3; Котедж Літ. А³-3; Котедж Літ. А²-3; Котедж Літ. А¹-3 (надалі - район обслуговування).

Територіальними межами ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначено м. Запоріжжя в межах району обслуговування житлових котеджів, які знаходяться на території ЖК „Ренесанс” за адресою: м. Запоріжжя, вул. Розваги, буд. 27.

Часові межі дослідження ринку.

Часові межі ринку визначаються як проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями і споживачами утворює ринок із сталою структурою.

Часовими межами ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначено березень 2010 року – листопад 2016 року - проміжок часу, протягом якого незмінними залишались структура ринку, співвідношення попиту та пропозицій на ньому.

Визначення бар'єрів вступу на ринок та виходу з ринку.

Споживачами послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є фізичні та юридичні особи, які є співвласниками або користувачами житлових (нежитлових) приміщень, розташованих у будинках, переданих виконавцю цих послуг на баланс (в управлінні) та/або обслуговування. Особливості послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (зокрема, цілісність внутрішньобудинкових мереж, прибудинкової території тощо) обумовлюють можливість їх надання власникам та користувачам приміщень одного будинку (групи будинків) лише одним суб'єктом господарювання.

Специфіка ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій полягає в тому, що суб'єкт ринку надає їх всім власникам та користувачам приміщень одного будинку, при цьому окремому споживачеві багатоквартирного будинку неможливо:

- відмовитися від цих послуг та їх виконавців;
- обрати іншого надавача послуг.

Бар'єрами вступу на ринок послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є адміністративні, економічні та організаційні обмеження, пов'язані із дотриманням певних процедур, визначених нормативно-правовими актами. Вхід на ринок нових суб'єктів господарювання можливий за умови:

- виходу з ринку діючих суб'єктів господарювання;
- визначення органом місцевого самоврядування для відповідного житлового фонду іншого виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;
- створення мешканцями будинку ОСББ та обрання згідно з рішенням загальних зборів іншого виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій надаються споживачам тільки тим суб'єктом господарювання, на обслуговуванні якого знаходиться будинок відповідно до рішення органу місцевого самоврядування, або тільки тим суб'єктом господарювання, якого було обрано відповідно до рішення загальних зборів ОСББ, що свідчить про наявність вищевказаних адміністративних бар'єрів.

За рішенням загальних зборів ОСББ „Ренесанс” від 18.02.2010 функції з управління ЖК „Ренесанс” передано ТОВ „СПС-Інвест”. За таких обставин, ТОВ „СПС-Інвест”, як балансоутримувач ЖК „Ренесанс” утримує будинки і споруди та прибудинкову територію ЖК „Ренесанс”, які входять до сфери його управління та є єдиним суб'єктом господарювання, який надавав протягом 2010-2016 років житлово-комунальні послуги у межах території обслуговування житлових котеджів ЖК „Ренесанс” м. Запоріжжя, зокрема з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Отже, ринок послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, на якому здійснює діяльність ТОВ „СПС-Інвест”, характеризується наявністю певних організаційних бар'єрів. Вхід на ринок нового суб'єкта господарювання та отримання споживачами (всіма співвласниками (користувачами) житлових котеджів) послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не у ТОВ „СПС-Інвест” - можливий лише за умови:

- виходу з ринку цього Товариства;
- відмови ОСББ від послуг Товариства.

Зміна виконавця вищезазначених послуг (зокрема: передача житлових котеджів, що перебувають на балансі (в управлінні) та/або обслуговуванні ТОВ „СПС-Інвест” в самоуправлінні співвласникам ОСББ) може відбутися лише в разі дотримання певних процедур, визначених нормативно-правовими актами (зокрема, за умови визначеної законодавством кількості співвласників, які повинні проголосувати за рішення ОСББ щодо зміни виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій).

В зв'язку з вищевикладеним, окремий споживач не може відмовитися від отримання послуги суб'єкта господарювання, на обслуговування якому передано відповідний житловий фонд, та обрати між кількома продавцями (надавачами) послуг такого виконавця послуг, що надає їх за більш прийнятними умовами та вартістю.

Відтак, у співвласників квартир, розташованих в котеджах ЖК „Ренесанс”, які знаходяться на обслуговуванні (експлуатації) Товариства, відсутня альтернатива в отриманні житлово-комунальних послуг.

Визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єкта господарювання на ринку.

ТОВ „СПС-Інвест” протягом 2010 – 2016 років було єдиним підприємством, яке надавало послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (надалі – Послуги) в межах території м. Запоріжжя, де розташовані житлові котеджі ЖК „Ренесанс” за адресою м. Запоріжжя, вул. Розваги, буд. 27.

Відповідно до частини першої статті 12 Закону України "Про захист економічної конкуренції", суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку в нього немає жодного конкурента.

Враховуючи вищевикладене, ТОВ „СПС-Інвест” протягом березня 2010-листопада 2016 років на території ЖК „Ренесанс” у територіальних межах м. Запоріжжя (в межах району обслуговування ЖК „Ренесанс”) займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій з часткою 100%.

Механізм формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, визначає Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (надалі – Порядок). Вказаний Порядок поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають послуги (далі - виконавці), суб'єктів господарювання всіх форм власності, що спеціалізуються на виконанні окремих послуг, на умовах субпідрядних договорів з виконавцями (далі - субпідрядники), органи місцевого самоврядування, власників, орендарів житлових будинків (гуртожитків), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).

Відповідно до пункту 2 Порядку, тарифи розраховуються окремо за кожним будинком, залежно від запланованих кількісних показників фактичного надання послуг з урахуванням забезпечення належного санітарно – гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням типового переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Згідно з Порядком до переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (надалі – Послуг) відносяться:

- Прибирання прибудинкової території;
- Прибирання сходових кліток;
- Вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення);
- Прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;
- Технічне обслуговування ліфтів;
- Обслуговування систем диспетчеризації;
- Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: гарячого водопостачання; холодного водопостачання; водовідведення; тепlopостачання; зливової каналізації;
- Дератизація;
- Дезінсекція;
- Обслуговування димових та вентиляційних каналів;
- Технічне обслуговування та поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності;
- Поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на

закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків);

- Поливання дворів, клумб і газонів;
- Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами;
- Експлуатація номерних знаків на будинках;
- Освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води;
- Енергопостачання ліфтів.

Відповідно до пункту 25 Порядку, вартість інших послуг (утримання служб консьєржів, вбудованих паркінгів, установлення і утримання пристроїв замково-переговорного зв'язку тощо) сплачується понад розмір плати за послуги на підставі договорів, укладених між власниками житлових будинків (гуртожитків), власниками (наймачами) квартир (житлових приміщень у гуртожитку), власниками нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) та відповідними надавачами послуг.

В ході розгляду справи встановлено наступне.

ТОВ „СПС-Інвест” почало будувати ЖК „Ренесанс” в 2008 року. На теперішній час до складу ЖК „Ренесанс” входять 16 житлових котеджів. Крім того, ТОВ „СПС-Інвест” на території ЖК „Ренесанс” побудувало об'єкти комерційного призначення: басейн, ресторан, мийку автомобілів та планує будівництво інших об'єктів.

Для надання Послуг ТОВ „СПС-Інвест”, як управитель та балансоутримувач ЖК „Ренесанс”, уклало з кожним співвласником ОСББ „Ренесанс” відповідний договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (надалі – Договір). Відповідно до умов Договору, ТОВ „СПС-Інвест” – виконавець вищевказаних Послуг.

Договір передбачав, що виконавець Послуг забезпечує надання цих Послуг для мешканців житлових будинків, які розташовані на території ЖК „Ренесанс”, а споживачі – забезпечують своєчасну компенсацію витрат за надані Послуги у строк та на умовах, що передбачені цим Договором.

В грудні 2015 року ТОВ „СПС-Інвест” (у відповідності до умов діючого на той час Договору та за місяць до закінчення його дії) у письмовій формі повідомило співвласників ОСББ „Ренесанс” про розірвання Договору та необхідність його перегляду. Замість діючих Договорів, ТОВ „СПС-Інвест” було запропоновано мешканцям ЖК „Ренесанс” укласти нові договори про надання Послуг на 2016 рік (надалі – Договори на 2016 рік).

Договір на 2016 рік, порівняно з існуючим до цього Договором, передбачав суттєве збільшення тарифу на Послугу (з 5,34 грн/м² загальної площі квартири у попередньому Договорі до 7,96 грн/м² загальної площі квартири у Договорі на 2016 рік).

Матеріалами розгляду справи встановлено, що Товариством для співвласників ОСББ „Ренесанс” (пропорційно їх частці у спільному майні) до складу тарифу на Послугу (як в попередньому Договорі, так і в Договорі на 2016 рік) було віднесено, суму компенсації орендної плати за земельну ділянку, яку ТОВ „СПС-Інвест” було взято в оренду, що не відповідало діючому законодавству України, зокрема умовам діючого Порядку.

Слід зазначити, що для забудови ЖК „Ренесанс” Товариством відповідно до укладеного з Запорізькою міською радою договору оренди земельної ділянки № [Інформація з обмеженим доступом] від [Інформація з обмеженим доступом] (надалі – Договору оренди землі) було орендовано земельну ділянку площею 5,5993 га, розташовану за адресою м. Запоріжжя, вул. Розваги, 27 (кадастровий номер [Інформація з обмеженим доступом]) за цільовим призначенням – землі громадської та житлової забудови. При цьому, в Договорі оренди землі щодо умов використання земельної ділянки було зазначено, що „земельна ділянка передається в оренду для розташування оздоровчо-житлового комплексу”. З 11.03.2015 року відповідно до вимог діючого законодавства України, ТОВ „СПС-Інвест” було зобов'язано сплачувати орендну плату за землю в розмірі [Інформація з обмеженим

доступом] грн за рік, що складає трикратний розмір земельного податку за календарний рік в цінах 2013 року.

Територіальним відділенням встановлено, що у зв'язку зі зростанням для ТОВ „СПС-Інвест” орендної плати на землю, для співвласників ОСББ „Ренесанс” ним було збільшено і розмір компенсації орендної плати за землю (а саме: з 0,24 грн/м² загальної площі квартири в попередньому Договорі до 2,76 грн/м² загальної площі квартири в Договорі від 2016 року), що відповідним чином і відобразилося на підвищенні тарифу на Послугу.

Матеріали розгляду справи свідчать, про те що:

- включенням компенсації орендної плати за землю до тарифу на Послугу, Товариство зобов'язало співвласників ОСББ „Ренесанс” (населення) компенсувати у складі витрат за утримання будинків та прибудинкової території (пропорційно їх частці у спільному майні) суму орендної плати за земельну ділянку, яку Товариством було взято в оренду для розташування оздоровчо-житлового комплексу;

- за не укладання співвласниками ОСББ „Ренесанс” (населенням) Договору на 2016 рік з ТОВ „СПС-Інвест” та ухилення від здійснення оплати за надані Послуги за тарифом 7,96 грн/м² (в Договорі на 2016 рік), Товариство може позбавити співвласників права на користування послугами з постачання електричної енергії, централізованого водопостачання та водовідведення.

Так, у разі ухилення від здійснення співвласниками ОСББ „Ренесанс” оплати за Договором від 2016 року, ТОВ „СПС-Інвест”, відповідними листами; вимогами щодо оплати послуг з утримання будинку, повідомляло співвласників про припинення доступу до користування електроенергією, водою та стоками. Як йдеться із матеріалів розгляду справи (лист ТОВ „СПС-Інвест” від 20.07.2016 № 395 на вимогу територіального відділення від 06.07.2016 № 02-18/06-1466), 14.06.2016 року Товариством було відключено від електропостачання квартиру № [Інформація з обмеженим доступом], у зв'язку з відсутністю у співвласника цієї квартири на 2016 рік будь-яких договірних відносин з ТОВ „СПС-Інвест”.

Статтею 2 Закону України „Про плату за землю” закріплено, що плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель.

Згідно з пунктом 14.1.147 Податкового кодексу України, плата за землю – обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Відповідно до статей 125 та 126 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюється відповідно до Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”.

Згідно з пунктом 269 Податкового кодексу України, платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі.

Згідно з пунктом 288.2 Податкового кодексу України, платником орендної плати є орендар земельної ділянки.

Згідно з пунктом 288.5 Податкового кодексу України, розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежів не може бути менше для земель несільськогосподарського призначення трикратного розміру земельного податку.

Відповідно до статті 93 Земельного кодексу України, право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відповідно до статті 92 Земельного кодексу України, право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Згідно з пунктом першим статті 42 Земельного кодексу України, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та

прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Згідно з пунктом другим статті 42 Земельного кодексу України, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Державна фіскальна служба України у Запорізькій області листом від 10.06.2016 №1946/10/08-01-12-02-09 повідомила територіальне відділення, що „Враховуючи те, що земельна ділянка для розташування оздоровчо-житлового комплексу (договір оренди від [Інформація з обмеженим доступом]№ [Інформація з обмеженим доступом]), де знаходяться житлові котеджі житлового комплексу „Ренесанс”, надана у користування на умовах оренди ТОВ „СПС-Інвест”, обов’язок щодо сплати орендної плати за землю за таку ділянку покладено на Товариство. Разом з тим, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Отже, обов’язок щодо сплати земельного податку у ОСББ „Ренесанс” може виникнути у разі оформлення та державної реєстрації речових прав на земельну ділянку (де знаходяться житлові котеджі) відповідно до Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. При цьому, розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації” (мова оригіналу).

Діючим законодавством не передбачено сплату співвласниками ОСББ орендної плати за землю без укладання співвласниками ОСББ відповідного договору оренди з міською радою.

Слід зазначити, що діючим законодавством передбачено сплату співвласниками ОСББ земельного податку (а не орендної плати) за умови укладання організацією, що здійснює управління житловими будинками договору постійного користування з міською радою (а не договору оренди).

Крім того, діючим Порядком не передбачено включення до тарифу на Послугу, витрат на компенсацію орендної плати за земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирні житлові будинки та прибудинкова територія.

Разом з тим, ТОВ „СПС-Інвест”, як організація, що здійснює власну підприємницьку діяльність, сплачує орендну плату за земельну ділянку, яку орендовано для розташування всього оздоровчо-житлового комплексу (кількох видів об’єктів), а не як організація, яка здійснює управління багатоквартирними будинками та орендує земельну ділянку виключно для обслуговування багатоквартирних будинків та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб співвласників багатоквартирних будинків.

Таким чином, включенням компенсації орендної плати за орендовану земельну ділянку до тарифу на Послугу, ТОВ „СПС-Інвест” було необґрунтовано обтяжено співвласників ОСББ „Ренесанс” (населення) сплатою орендної плати за земельну ділянку (що складає трикратний розмір земельного податку за календарний рік). Тобто, співвласникам ОСББ (населенню) виставляється плата за Послугу за необґрунтованим тарифом. Причому, за несплату цих Послуг, співвласники ОСББ „Ренесанс” позбавляються права користуватися послугами з постачання електричної енергії та можуть бути позбавлені права користуватися послугами з централізованого водопостачання та водовідведення.

Зазначена поведінка ТОВ „СПС-Інвест” була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових

територій (в межах району обслуговування), оскільки за умов існування значної конкуренції на ринку відбувається змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання. Тобто, Товариство у разі наявності значної конкуренції на ринку, з метою приваблення споживачів послуг було б змушено співпрацювати зі споживачами, які звертаються до нього за отриманням Послуги.

Враховуючи вищезазначене, дії ТОВ „СПС-Інвест”, які полягають у безпідставному включенні до тарифу на послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (для співвласників ОСББ „Ренесанс” (населення)) компенсації орендної плати за землю, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монополієм (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, передбачені пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, що призводить до ущемлення інтересів споживачів

На подання з попередніми висновками від 05.10.2016 № 02-138-спр по справі №02/09-16 ТОВ „СПС-Інвест”, листом від 21.10.2016 №524, надало свої заперечення, з якими територіальне відділення не погоджується за наступних підстав.

За твердженням ТОВ „СПС-Інвест” висновки та пропозиції, викладені у поданні про попередні висновки, є помилковими та такими, що не ґрунтуються на нормах права та спростовуються доказами по справі. В якості доказів, на які є посилання ТОВ „СПС-Інвест” в дійсному запереченні, приводиться наступне:

„... 18.02.2016 рішенням загальних зборів ОСББ „Ренесанс” було прийнято рішення про залишення житлового комплексу на балансі забудовника – ТОВ „СПС-Інвест”... На цих зборах співвласники ОСББ „Ренесанс” також затвердили Кошторис витрат, в якому вказані складові тарифу послуг на утримання будинку та прибудинкової території. В пункті 10 затвердженого Кошторису була вказана вартість оренди землі на весь житловий комплекс за договором оренди землі з Запорізькою міською радою від 18.05.2007, яка складала 0,24 грн за 1 м.кв. квартири. До Кошторису орендна плата за користування земельною ділянкою була включена на підставі пункту 14 Стандарту бухгалтерського обліку 16 „Витрати”, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.12.1999 № 318, зі змінами та доповненнями...” (мова оригіналу).

Відповідно до пункту 14 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 16 „Витрати” затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.12.1999 № 318, зі змінами та доповненнями, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 19.01.2000 за № 27/4248 (надалі – Стандарт) до складу інших прямих витрат включаються всі інші виробничі витрати, які можуть бути безпосередньо віднесені до конкретного об'єкта витрат, зокрема плата за оренду земельних паїв.

Відповідно до пункту 4 Стандарту, „об'єкт витрат” – продукція, роботи, послуги або вид діяльності підприємства, які потребують визначення пов'язаних з їх виробництвом (виконанням) витрат.

Оскільки, земельна ділянка, на якій розташовані багатоквартирні будинки та прибудинкова територія для обслуговування багатоквартирних будинків не надавалася в оренду або постійне користування ТОВ „СПС-Інвест”. як установі, що здійснює управління цими будинками (а надавалася в оренду при здійсненні діяльності пов'язаної із забудовою), то витрати ТОВ „СПС-Інвест”, пов'язані зі сплатою орендної плати за землю не відносяться до діяльності ТОВ „СПС-Інвест”, пов'язаної з наданням послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Таким чином, зобов'язання по сплаті орендної плати, що виникли у ТОВ „СПС-Інвест” жодним чином не можуть перекладатися на співвласників ОСББ „Ренесанс”.

А відтак, ТОВ „СПС-Інвест”, всупереч вимог Стандарту, до Кошторису витрат, що ввійшли до тарифу на послугу з утримання будинку та прибудинкової території, було неправомірно віднесено витрати по сплаті орендної плати за землю.

Відповідно до статті 19 Закону України „Про оренду землі”, після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право зокрема на припинення дії договору оренди землі.

Слід зазначити, що ТОВ „СПС-Інвест” після прийняття житлових будинків в експлуатацію не скористалося своїм правом про припинення договору оренди земельної ділянки.

Враховуючи те, що у ОСББ „Ренесанс” відсутнє оформлене та державно зареєстроване речове право на земельну ділянку (де знаходяться житлові котеджі ОСББ „Ренесанс”), а ТОВ „СПС-Інвест”, як організації що здійснює управління ОСББ „Ренесанс” не надавалась земельна ділянка в постійне користування, то у співвласників ОСББ „Ренесанс” до теперішнього часу не виникло обов'язку щодо сплати плати за землю (ні земельного податку, ні орендної плати).

„...позиція нашого підприємства повністю узгоджується з правовою позицією Державної фіскальної служби України по вказаному питанню, яка міститься в численних офіційних листах-консультаціях цього відомства, які розміщені на офіційному веб-сайті” (мова оригіналу).

В якості численних офіційних листів-консультацій Державної фіскальної служби України, розміщених на офіційному веб-порталі, ТОВ „СПС-Інвест” в своєму запереченні на подання від 05.10.2016 № 02-138-спр, не приводить посилання на жодний лист цього державного органу, яке ґрунтувалося на би позиції щодо існування обов'язку сплати співвласниками ОСББ орендної плати за землю за умови відсутності у ОСББ оформлення та державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, де знаходяться житлові будинки та прибудинкова територія або за відсутності у управлінської компанії договору постійного користування на таку земельну ділянку.

ТОВ „СПС-Інвест” (на вимогу територіального відділення від 31.03.2016 № 02-18/06 листом від 15.04.2016 № 190) в якості правової позиції Державної фіскальної служби України, зазначає розміщений на офіційному веб-сайті лист цього державного органу від 22.02.2012, згідно з яким: „Власники квартир (приміщень) у багатоквартирних житлових будинках не є платниками земельного податку до бюджету за земельні ділянки під такими будинками. У свою чергу, власники квартир (житлових приміщень) у багатоквартирних будинках відшкодовують сплачені суми земельного податку підприємствам, установам і організаціям, що здійснюють управління цими будинками, а також об'єднанням власників будинків, у складі сум за утримання будинків та прибудинкових територій” (мова оригіналу).

Проте, вищезазначений лист Державної фіскальної служби України стосується сплати земельного податку (обов'язок щодо сплати якого виникає лише з приводу передачі земельної ділянки у власність або користування), а не орендної плати (обов'язок щодо сплати якого виникає з приводу взяття земельної ділянки в оренду). Крім того, викладене в цьому листі стосується лише умов, коли у управляючій компанії оформлені та державно зареєстровані речові права на постійне користування земельною ділянкою, на якій знаходяться житлові котеджі та прибудинкова територія, розміри та конфігурація яких були визначені на підставі відповідної землевпорядної документації.

Слід зазначити, що на звернення територіального відділення від 16.05.2016 № 02-17/06-1034 листом від 10.06.2016 № 11141/02-20/03 Виконавчий комітет Запорізької міської ради зазначив, що „...до міської ради ОСББ „Ренесанс” з приводу передачі у власність або користування земельної ділянки не зверталось, рішення міською радою не приймалося” (мова оригіналу). А на звернення територіального відділення від 26.05.2016 № 02-17/06-11108 листом від №1946/10/08-01-12-02-09 Державна фіскальна служба України дала висновок, що „Враховуючи те, що земельна ділянка для розташування оздоровчо-житлового

комплексу (договір оренди від 18.05.2007 № 0407261003940, де знаходяться житлові котеджі житлового комплексу „Ренесанс”, надано у користування на умовах оренди ТОВ „СПС-Інвест” (далі – Товариство), обов’язок щодо сплати орендної плати за землю за таку ділянку покладено на Товариство” (мова оригіналу).

Враховуючи вищенаведене, позиція Державної фіскальної служби України не узгоджується позицією ТОВ „СПС-Інвест” щодо сплати співвласниками ОСББ „Ренесанс” компенсації орендної плати за землю. Таким чином, інформація щодо „повністю узгоджених позицій” (мова оригіналу), викладена ТОВ „СПС-Інвест” в запереченні на подання від 05.10.2016 № 02-138-спр, не відповідає дійсності.

- „...28 лютого 2010 року ОСББ „Ренесанс” та ТОВ „СПС-Інвест” уклали Договір про надання послуг з управління житловим комплексом „Ренесанс” умови якого були визначені сторонами на підставі Типового договору, який затверджений Постановою КМУ № 484 від 20.05.2009 року. В пункті 9.9 Договору від 28.02.2010 року зазначено, що ТОВ „СПС-Інвест” має право отримувати компенсацію орендної плати за земельну ділянку від власників квартир/приміщень. Після укладання договору з ОСББ „Ренесанс” про надання послуг з управління житловим комплексом ТОВ „СПС-Інвест” почало укладати з власниками квартир індивідуальні договори. При цьому вартість послуг повністю відповідала затвердженому ОСББ тарифу. До теперішнього часу ані Протокол ОСББ „Ренесанс” від 18.02.210, ані Договір про надання послуг з управління житловим комплексом „Ренесанс” від 28.02.2010 не визнані судом недійсними. А тому є такими, що підлягають застосуванню сторонами під час надання послуг” ...” (мова оригіналу).

Права та обов’язки сторін, які укладають договір про надання послуг з управління житловим комплексом визначені Типовим договором про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 484 (надалі – Типовим договором).

Проте, Типовому договору не відповідають умови Договору про надання послуг з управління житловим комплексом „Ренесанс” від 28.02.2010, укладеному між ОСББ „Ренесанс” та ТОВ „СПС-Інвест” (надалі – Договору від 28.02.2010), оскільки Типовий договір не встановлює обов’язки та права сторін, зазначені в:

- пункті 6.9 Договору від 28.02.2010, відповідно до якого замовник (ОСББ „Ренесанс”) був зобов’язаний забезпечити компенсацію власниками квартир/приміщень на користь управителя орендної плати за орендовану земельну ділянку, на якій розташований ЖК „Ренесанс”;

- пункті 9.9 Договору від 28.02.2010, відповідно до якого управитель (ТОВ „СПС-Інвест”) мав право отримувати компенсацію від власників квартир/приміщень орендної плати за земельну ділянку та накладних витрат.

Таким чином, інформація про те, що Договір від 28.02.2010 (про надання послуг з управління житловим комплексом) відповідає Типовому договору, викладена ТОВ „СПС-Інвест” в запереченні на подання від 05.10.2016 № 02-138-спр, не відповідає дійсності, оскільки вищезазначений Договір від 28.02.2010 не відповідає Типовому договору, а тому не підлягає застосуванню сторонами під час надання послуг.

Крім того, слід зазначити, що відповідно до частини першої статті 8 Закону України „Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, співвласники не несуть відповідальності за зобов’язаннями, що виникли внаслідок дій уповноваженої особи (осіб) та/або управителя, вчинених з перевищенням наданих їм повноважень.

- „...на протязі всієї дії договорів всі співвласники ЖК „Ренесанс” сплачували компенсацію орендної плати за земельну ділянку в розмірі 0,24 грн за 1 м.кв та не заперечували против цього...У II кварталі 2015 року ТОВ „СПС-Інвест” здійснило коригування компенсації орендної плати як складової тарифу на послуги з утримання будинків. Після проведення коригування замість 0,24 грн за 1 м. кв площі квартири ця складова тарифу стала дорівнювати 2,76 грн.... Підвищення розміру орендної плати

відбулося внаслідок змін до податкового та земельного законодавства України та не залежало від волі та можливостей ТОВ „СПС-Інвест”. Розрахунок був здійснений виходячи з розміру орендної плати встановленого судом, а тому вважаю, що коригування є обґрунтованим... Крім того, ТОВ „СПС-Інвест” було включено до складу тарифу суму орендної плати, яка фактично підлягає перерахуванню до місцевого бюджету. Ніякої вигоди та додаткового доходу підприємство не отримало. Усі дії були спрямовані виключно на покриття витрат” (мова оригіналу).

Співвласники ОСББ „Ренесанс” не заперечували проти сплати компенсації орендної плати за земельну ділянку, оскільки її розмір, до корегування компенсації орендної плати, був незначним (0,24 грн за 1 м.кв). Однак, після виконання ТОВ „СПС-Інвест” відповідного корегування, розмір компенсації орендної плати за землю значно зріс на 1150% (до 2,76 грн за 1 м.кв), що призвело до значних фінансових витрат співвласників (про що йшлося в матеріалах, викладених в їх колективній заяві).

Відповідно до діючого законодавства, у співвласників ОСББ „Ренесанс” (населення) до теперішнього часу не виникло обов’язку по сплаті орендної плати за земельну ділянку, на якій розташовані житлові котеджі та належна до них прибудинкова територія. Проте, ТОВ „СПС-Інвест” було необґрунтовано обтяжено співвласників ОСББ „Ренесанс” (населення) власними зобов’язаннями по сплаті орендної плати за земельну ділянку.

Таким чином, інформація щодо неотримання підприємством „ні вигоди ні додаткового доходу” (мова оригіналу), викладена ТОВ „СПС-Інвест” в запереченні на подання від 05.10.2016 № 02-138-спр, не відповідає дійсності.

Всі інші заперечення ТОВ „СПС-Інвест” не впливають на кваліфікацію порушення та не спростовують докази його вчинення.

Враховуючи вищевикладене, заперечення ТОВ „СПС-Інвест” спростовуються вищевикладеним та матеріалами справи і не можуть вплинути на прийняття рішення по суті. На витяг з подання про попередні висновки від 05.10.2016 № 02-138-спр, надісланий територіальним відділенням [Інформація з обмеженим доступом] листом від 06.10.2016 № 02-18/06-2114, Заявники заперечень не надали.

Частиною другою статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за вчинення зазначеного порушення передбачена відповідальність у вигляді накладення штрафу у розмірі до десяти відсотків доходу (виручки) суб’єкта господарювання від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за останній звітний рік, що передував року, в якому накладається штраф.

Чистий дохід ТОВ „СПС-Інвест” від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), згідно звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2015 рік, складає [Інформація з обмеженим доступом]) гривень.

При визначенні розміру штрафу враховано, що ТОВ „СПС-Інвест”:

- співпрацювало з територіальним відділенням у розслідуванні справи,
- вчинено одне порушення законодавства про захист економічної конкуренції,
- підприємство не визнало вчинення порушення.

На підставі вищевикладеного, керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 за № 291/5482 (зі змінами), пунктами 31, 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правил розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 № 5, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 06 травня 1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 14.03.2012 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Запорізького обласного територіального відділення

Антимонопольного комітету України

ВИРІШИЛА:

1. Визнати, що товариство з обмеженою відповідальністю „СПС-Інвест” протягом березня 2010 року - листопада 2016 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, в територіальних межах м. Запоріжжя (в межах району обслуговування ЖК „Ренесанс”), як таке, що не має жодного конкурента.

2. Визнати дії ТОВ „СПС-Інвест”, які полягали у безпідставному включенні до тарифу на послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (для співвласників ОСББ „Ренесанс” (населення)) компенсації орендної плати за землю, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, передбачені пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, що призводить до ущемлення інтересів споживачів

3. Згідно з частиною другою статті 52 Закону України „Про захист економічної конкуренції” за порушення, зазначене у пункті 2 цього подання, накласти на товариство з обмеженою відповідальністю „СПС-Інвест” (місцезнаходження: 69005, м. Одеса, вул. Бугаївська, буд. 21, код за ЄДРПОУ 34321940) штраф у розмірі 68000,00 (шістдесят вісім тисяч) гривень.

4. Zobov'язati TOB „СПС-Інвест” припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зазначене в пункті 2 рішення, шляхом виключення компенсації орендної плати за землю із тарифу на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, зазначеному в діючих із співвласниками ОСББ „Ренесанс” (населенням) договорах.

Термін виконання – два місяці з дня отримання цього рішення.

Штраф підлягає сплаті у двомісячний строк з дня одержання цього рішення.

Відповідно до частини восьмої статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції», протягом п'яти днів з дня сплати штрафу, суб'єкт господарювання зобов'язаний надіслати до Запорізького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України документи, що підтверджують сплату штрафу.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк із дня його одержання.

Голова адміністративної колегії територіального відділення

 О.М. Білий