АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

17 січня 2019 р. Київ № 15-р

Про результати розгляду
справи про концентрацію

Антимонопольний комітет України (далі – Комітет), розглянувши справу № 24-25/28-18-ЕК про концентрацію у вигляді придбання компанією «Dragon Capital Investments Limited» (м. Нікосія, Кіпр) [через дочірнє підприємство «БЦТ» (м. Київ, Україна)] активів у вигляді єдиного майнового комплексу – логістичного центру, що належить публічному акціонерному товариству «Державний ощадний банк України» та знаходиться за адресою: Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка, *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*,

ВСТАНОВИВ:

1. ПРЕДМЕТ СПРАВИ

(1) Відповідно до наданої заявниками інформації концентрація полягає у придбанні компанією «Dragon Capital Investments Limited» [через дочірнє підприємство «БЦТ» (м. Київ, Україна)] активів у вигляді єдиного майнового комплексу – логістичного центру, що належить АТ «Ощадбанк» та знаходиться за адресою: Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка.

(2) До майна, що входить до складу Логістичного центру, належать об'єкти нежитлової нерухомості (будівлі та споруди) загальною площею *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*, обладнання, інше устаткування та земельні ділянки загальною площею *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*, що розташовані за адресами: Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка, *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*.

2. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ

(3) Відповідно до пункту 2 частини другої статті 22 Закону України «Про захист економічної конкуренції» концентрацією визнається, зокрема, набуття безпосередньо або через інших осіб контролю одним суб'єктом господарювання над іншим суб'єктом господарювання чи частинами суб'єктів господарювання, зокрема, шляхом безпосереднього або опосередкованого придбання активів у вигляді єдиного майнового комплексу суб'єкта господарювання.

(4) Відповідні вартісні показники учасників концентрацій, з урахуванням відносин контролю, за підсумками 2017 року перевищують порогові значення, визначені частиною першою статті 24 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

3. УЧАСНИКИ КОНЦЕНТРАЦІЇ

(5) Покупець: компанія «Dragon Capital Investments Limited» (Група Dragon Capital).
(6) Об'єкт придбання: активи у вигляді єдиного майнового комплексу – логістичного центру *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*;
(7) Продавець: АТ «Ощадбанк».

4. ПРОЦЕДУРНІ ДІЇ

(8) До Комітету надійшла заява уповноваженого представника компанії «Dragon Capital Investments Limited» (м. Нікосія, Кіпр) та публічного акціонерного товариства «Державний ощадний банк України» (далі – АТ «Ощадбанк») від 26.11.2018 № 26/11/18-1/110476/2018-00/Вих (зареєстрована в Комітеті 27.11.2018 за № 15-01/542-ЕКк) про надання дозволу компанії «Dragon Capital Investments Limited» на придбання [через дочірнє підприємство «БЦТ» (м. Київ, Україна)] активів у вигляді єдиного майнового комплексу – логістичного центру, що належить АТ «Ощадбанк» та знаходиться за адресою: Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка, *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*;
(9) розпорядженням державного уповноваженого Антимонопольного комітету України від 22.12.2018 № 07/315-р розпочато розгляд справи № 24-25/28-18-ЕК про концентрацію у зв'язку з виявленням у поданих матеріалах підстав для заборони концентрації.

5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО УЧАСНИКІВ КОНЦЕНТРАЦІЇ

За інформацією уповноваженого представника компанії «Dragon Capital Investments Limited» та АТ «Ощадбанк»:

(10) ***об'єкт придбання***: єдиний майновий комплекс, логістичний центр (далі – ЄМК), становить собою об'єкти нежитлової нерухомості (будівлі та споруди) загальною площею *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*, обладнання та земельні ділянки загальною площею *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*, що розташовані за адресами: Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка, *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*;

(11) ***продавець***: АТ «Ощадбанк» здійснює діяльність із ведення банківських рахунків та залучення депозитів юридичних і фізичних осіб, надання кредитів, здійснення платежів, торгівлі цінними паперами та здійснення операцій з іноземними валютами;
(12) АТ «Ощадбанк» пов'язане відносинами контролю із:
(13) приватним акціонерним товариством «АГЕНТСТВО ПО РЕФІНАНСУВАННЮ ЖИТЛОВИХ КРЕДИТІВ» (м. Київ), яке здійснює діяльність із надання послуг недержавного рефінансування іпотечних кредитів шляхом випуску іпотечних цінних паперів;
(14) компанією «SSB NO.1 PLC» (м. Лондон, Великобританія), яка здійснює діяльність із залучення коштів на міжнародних ринках капіталу для АТ «Ощадбанк»;

(15) ***покупець:*** компанія «Dragon Capital Investments Limited» здійснює діяльність із торгівлі цінними паперами (без надання послуг на фондовому ринку України) та пов'язана

відносинами контролю із суб'єктами господарювання, з якими разом утворюють Групу «Dragon Capital», бенефіціарним власником якої є фізична особа – громадянин Чехії;

(16) до складу Групи «Dragon Capital» входять:

(17) суб'єкти господарювання, які зареєстровані на території України та здійснюють діяльність, зокрема, із: торгівлі цінними паперами на фондовому ринку України та надання депозитарних послуг; видання та продажу журналу «Страна: Новое время» і надання рекламних послуг; надання в оренду/суборенду комерційної (офісної, складської) нерухомості в межах міста Києва; надання в оренду/суборенду комерційної (складської) нерухомості в межах Київської області; надання в оренду торговельної нерухомості в межах міста Львова; надання в оренду комерційної нерухомості в межах міста Запоріжжя; продажу та надання в оренду земельних ділянок у Київській області; виробництва та реалізації сільськогосподарської техніки, запчастин до сільськогосподарської техніки та її обслуговування; реалізації господарчих товарів; виробництва та реалізації продуктів харчування; надання послуг управління нерухомим майном; надання житлово-комунальних послуг у межах Київської області; надання фінансових послуг (операції з переказу коштів без відкриття рахунків); діяльність у сфері радіомовлення;

(18) суб'єкти господарювання – резиденти України, які не здійснюють господарської діяльності;

(19) інші суб'єкти господарювання – нерезиденти України, які не здійснюють господарської діяльності на території України.

6. ОПИС РИНКУ, НА ЯКОМУ ВІДБУВАЄТЬСЯ КОНЦЕНТРАЦІЯ

6.1. Визначення товарних меж ринку

За інформацією уповноваженого представника компанії «Dragon Capital Investments Limited»:

(20) задіяним товарним ринком у рамках цієї концентрації є ринок надання в оренду комерційної (складської) нерухомості в межах міста Києва та Київської області;

(21) Група Dragon Capital володіє об'єктами комерційної (складської) нерухомості в межах Києва та Київської області, які надає в оренду третім особам – орендарям, які відповідно є споживачами Групи Dragon Capital. Споживачі Групи Dragon Capital у свою чергу далі використовують відповідні приміщення на власний розсуд, а саме:

(а) як складські приміщення для зберігання/оптової торгівлі власної продукції – як правило, це суб'єкти господарювання, що здійснюють діяльність на ринку оптової та роздрібної торгівлі, поштових перевезень тощо; або

(б) для надання послуг логістичного центру третім особам – тобто логістичним операторам, які, крім послуг зі зберігання, можуть надавати своїм клієнтам також послуги з обробки вантажів, митного оформлення, інформаційні послуги тощо;

(22) отже, Група Dragon Capital виступає тільки як орендодавець складських приміщень в межах міста Києва та Київської області, які далі використовуються іншими суб'єктами господарювання – орендарями на власний розсуд;

(23) Група Dragon Capital не надає логістичних послуг та не є логістичним оператором. Логістичні оператори можуть бути споживачами Групи Dragon Capital, тобто можуть орендувати складські приміщення, що належать Групі Dragon Capital, та використовувати їх далі для здійснення діяльності логістичного центру, що, крім послуг зі зберігання продукції, може також включати такі додаткові послуги, як митне

оформлення, обробка вантажів, організація подальшого транспортування, інформаційні послуги тощо;

(24) при цьому в межах одного об’єкта складської нерухомості (логістичного центру) Групи Dragon Capital різні орендарі можуть використовувати орендовані ними площі за різним призначенням, незалежно один від одного, що також підтверджується переліком споживачів Групи Dragon Capital (нижче надається перелік споживачів одного з логістичних центрів Групи Dragon Capital – *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]* (розташування: Київська обл., загальна площа – *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*) за 2018 рік, а також інформація щодо використання ними орендованих складських приміщень:

(25) *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]* – використовує приміщення для надання послуг третім особам;

(26) *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]* – використовує для власних потреб;

(27) *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*– використовує для надання послуг третім особам;

(28) *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*– використовує для надання послуг третім особам;

(29) *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]* – використовує для власних потреб.

(30) Отже, сегментування товарного ринку надання в оренду комерційної (складської) нерухомості окремо на надання в оренду приміщень логістичного центру та надання в оренду складських приміщень є недоцільним, оскільки одне й те ж складське приміщення (логістичний центр) може використовуватись як для власних потреб, так і для надання послуг третім особам – залежно від того, хто орендує таке приміщення, та від виду діяльності відповідного суб’єкта господарювання – орендаря.

6.2. Визначення територіальних меж ринку

За інформацією уповноваженого представника компанії «Dragon Capital Investments Limited»:

(31) згідно з пунктом 1.3 Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05 березня 2002 року № 49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 квітня 2002 року за № 317/6605 (далі – Методика), територіальними (географічними) межами ринку є територія зі сферою взаємовідносин купівлі-продажу товару (групи товарів), у межах якої за звичайних умов споживач може легко задовольнити свій попит на певний товар; у свою чергу, відповідно до пункту 6.1 Методики, територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої, з точки зору споживача, придбання товарів (товарної групи), що належать до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним. При цьому, зокрема, можуть враховуватися фактори, наведені нижче:

(32) фізичні й технічні характеристики товару (товарної групи):

(33) технічні характеристики комерційної (складської) нерухомості в межах міста Києва та Київської області не відрізняються залежно від розташування; тому оцінка впливу цього фактора в межах більш вузької території (наприклад, тієї чи іншої автодороги та прилеглих до неї територій) є недоцільною;

(34) технологічні зв’язки між виробниками і споживачами:

(35) між орендодавцями та орендарями комерційної (складської) нерухомості в межах міста Київ та Київської області відсутні будь-які специфічні технологічні зв’язки; тому оцінка таких зв’язків у межах більш вузької території є недоцільною;

можливості щодо технічного, гарантійного, абонентського обслуговування:

(36) обслуговування, що пропонується різними орендодавцями комерційної (складської) нерухомості в межах міста Києва та Київської області, суттєво не відрізняється; у будь-якому разі таке обслуговування не обумовлюється розташуванням об’єкта; тому оцінка впливу цього фактора в межах більш вузької території є недоцільною;

(37) співвідношення цін, зокрема, рівень співвідношення цін на певні товари (товарні групи) у межах цього ринку, прийнятний для виробників чи споживачів:

(38) орендні ставки (ціни) на комерційну (складську) нерухомість формуються в результаті взаємодії попиту та пропозиції на рівні міста Києва та Київської області; тобто задіяному ринку в зазначених межах притаманні одні й ті ж кон’юнктурні особливості (динаміка орендних ставок тощо); конкретне розташування об’єкта (наприклад, у межах тієї чи іншої автодороги та прилеглих до неї територій) не має значного впливу на ціноутворення (формування орендних ставок) – тобто орендні ставки на комерційну (складську) нерухомість з однаковими технічними характеристиками в межах різних автодоріг та прилеглих до них територій практично однакові;

(39) можливості щодо переміщення попиту на товар (товарну групу) між територіями, які за припущенням входять до одного географічного ринку, зокрема можливість збереження рівня якості і споживчих властивостей товару (товарної групи) при транспортуванні:

(40) відстань між споживачами та будь-яким з об’єктів комерційної (складської) нерухомості в межах Київської області є несуттєвою в контексті збереження рівня якості та властивостей товару за час його транспортування;

рівень транспортних витрат, включаючи особливості транспортування товару (товарної групи):

(41) транспортні витрати на доставку товарів до різних об’єктів комерційної (складської) нерухомості в межах міста Києва та Київської області є порівняно незначними та загалом не впливають на вибір споживача;

(42) наявність торгових, складських приміщень, зручностей виконання вантажно-розвантажувальних робіт, можливостей виконання передпродажної підготовки:

(43) під час вибору комерційної (складської) нерухомості потенційний орендар (споживач) передусім відштовхується від того, які складські приміщення є вакантними; у зв’язку з цим необхідно зазначити, що попит на відповідну нерухомість у межах міста Києва та Київської області постійно зростає; у свою чергу рівень пропозиції теж зростає, однак не встигає за динамікою попиту; відповідно рівень вакантності складських приміщень поступово знижується; тому споживачі вимушені шукати альтернативні рішення й орендувати нерухомість, яка не завжди знаходиться близько до них; отже, звуження територіальних (географічних) меж задіяного ринку до будь-якої «розумної», з точки зору споживача, території (вужчої за Київську область), в межах якої він вважав би за доцільне орендувати комерційну (складську) нерухомість, є невиправданим, оскільки об’єктивно оренда відповідної нерухомості в межах бажаної для орендаря території може бути неможливою;

(44) місце розташування специфічних груп споживачів:

(45) основними споживачами – орендарями комерційної (складської) нерухомості в межах міста Києва та Київської області є:

(46) суб’єкти оптової та роздрібної торгівлі – переважно великі торговельні мережі;
(47) логістичні оператори;
(48) інші суб’єкти господарювання – підприємства галузей легкої промисловості, фармацевтики та медицини.

(49) Отже, оцінка впливу більшості факторів, що були враховані при визначенні територіальних (географічних) меж задіяного ринку, дає об'єктивні підстави стверджувати, що територією, у межах якої оренда комерційної (складської) нерухомості є можливою та доцільною, з точки зору споживача, є саме територія міста Києва та Київської області. Водночас відсутні будь-які об'єктивні передумови для подальшого звуження територіальних (географічних) меж відповідного ринку.

7. ЩОДО ВЛИВУ КОНЦЕНТРАЦІЇ НА РИНОК КОМЕРЦІЙНОЇ (СКЛАДСЬКОЇ) НЕРУХОМОСТІ В МЕЖАХ МІСТА КИЄВА ТА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

За інформацією уповноваженого представника компанії «Dragon Capital Investments Limited» та АТ «ОЩАДБАНК»:

(50) щодо загального обсягу ринку надання в оренду комерційної (складської) нерухомості в межах міста Києва та Київської області, на базі якого розраховувалась частка учасника концентрації на відповідному товарному ринку – Групи Dragon Capital, використовувалися дані таких авторитетних організацій, що спеціалізуються на аналітиці та дослідженнях у сфері нерухомості, як «Colliers International», «CBRE Ukraine», «Cushman & Wakefield». Зазначені організації для власних досліджень ринку складської нерухомості беруть до уваги якісні складські приміщення, які відповідають певним критеріям щодо площі складу, відстані між колонами, висоти стелі, температурного режиму, наявності сендвіч-панелей, кількості автоматичних воріт докового типу з вантажно-розвантажувальним майданчиком певної висоти тощо, та які є конкурентоспроможними на відповідному товарному ринку. Відповідно такі якісні складські приміщення конкурують між собою на рику та можуть бути взаємозамінними, з точки зору споживача, оскільки вони:
(51) мають подібне призначення, споживчі властивості, умови використання тощо;
(52) мають подібні технічні, експлуатаційні властивості й характеристики;
(53) мають спільні групи споживачів (відповідно до звіту CBRE Україна, авторитетної дослідницької організації у сфері нерухомості, за перше півріччя 2018 року, основними орендарями (споживачами) об’єктів складських приміщень у межах міста Києва та Київської області є: (а) об’єкти оптової та роздрібної торгівлі, (б) логістичні оператори, а також (в) підприємства галузей легкої промисловості, фармацевтики та медицини;
(54) такі якісні складські приміщення формують єдиний товарний ринок – ринок комерційної (складської) нерухомості, що також підтверджується підходом до сегментування ринку комерційної нерухомості таких організацій, як «Colliers International», «CBRE Ukraine», «Cushman & Wakefield», «NAI Ukraine», які виокремлюють складську нерухомість в єдиний окремий сегмент.

(55) Отже, задіяним ринком у рамках цієї концентрації є ринок оренди комерційної (складської) нерухомості в територіальних межах міста Києва та Київської області.

Сукупна частка Групи Dragon Capital та Логістичного центру *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]* за підсумками 2016-2017 років та 9 місяців 2018 року становить [10-20] відсотків.

8. ВИСНОВКИ

(56) Сегментування товарного ринку оренди комерційної (складської) нерухомості в рамках цієї концентрації не є доцільним;

(57) територіальними межами ринку оренди комерційної (складської) нерухомості в рамках цієї концентрації визначено межі міста Києва та Київської області;

(58) сукупна частка Групи Dragon Capital та Логістичного центру *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]* за підсумками 2016-2017 років та 9 місяців 2018 року становить [10-20] відсотків.

(59) Отже, заявлена концентрація не призводить до монополізації чи суттєвого обмеження конкуренції на ринку оренди комерційної (складської) нерухомості в межах міста Києва та Київської області.

Враховуючи викладене, керуючись статтею 7 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 25 і 31 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та підпунктом 1 пункту 9 розділу XII Положення про порядок подання та розгляду заяв про попереднє отримання дозволу Антимонопольного комітету України на концентрацію суб'єктів господарювання, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 лютого 2002 року № 33-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 21 березня 2002 року за № 284/6572 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 21.06.2016 № 14-рп), Антимонопольний комітет України

ПОСТАНОВИВ:

Надати дозвіл компанії «Dragon Capital Investments Limited» (м. Нікосія, Кіпр) на придбання [через дочірнє підприємство «БЦТ» (м. Київ, Україна)] активів у вигляді єдиного майнового комплексу – логістичного центру, що належить публічному акціонерному товариству «Державний ощадний банк України» та знаходиться за адресою: Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Софіївська Борщагівка, *[інформація, яку заявник визначив конфіденційною]*.

Голова Комітету Ю. ТЕРЕНТЬЄВ