



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

16 серпня 2018 р.

Київ

№ 405-р

Про перевірку рішення адміністративної
колегії Запорізького обласного
територіального відділення Антимонопольного
комітету України від 30.11.2016 № 17-рш
у справі № 02/09-16

Антимонопольний комітет України, розглянувши подання державного уповноваженого Антимонопольного комітету України В. Полуховича від 21.05.2018 № 8-01/7/167-зв та відповідні матеріали,

ВСТАНОВИВ:

1. ПРЕДМЕТ ПЕРЕВІРКИ

- (1) Антимонопольний комітет України (далі – Комітет) здійснив перевірку рішення адміністративної колегії Запорізького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) від 30.11.2016 № 17-рш у справі № 02/09-16 (далі – Рішення № 17-рш).

2. ПІДСТАВИ ПЕРЕВІРКИ РІШЕННЯ

- (2) Підставою для перевірки є заява товариства з обмеженою відповідальністю «СПС-Інвест» (далі – ТОВ «СПС-Інвест», Заявник, Товариство) (м. Одеса, ідентифікаційний код юридичної особи 34321940) від 26.12.2016 № 620 (zareєстрована в Комітеті 03.01.2017 за № 8-01/7) (далі – Заява) про перевірку Рішення № 17-рш.

3. ПРОЦЕДУРНІ ДІЇ

- (3) Розпорядженням державного уповноваженого Комітету від 17.01.2017 № 06/11-р Заяву прийнято до розгляду.
- (4) Ухвалою Господарського суду Запорізької області від 08.02.2017 порушено провадження у справі № 908/239/17 за позовом товариства з обмеженою відповідальністю «СПС-Інвест» до Відділення про визнання недійсним Рішення № 17-рш.
- (5) Розпорядженням державного уповноваженого Комітету від 10.02.2017 № 06/30-р зупинено розгляд Заяви до завершення розгляду судами справи № 908/239/17.
- (6) Рішенням Господарського суду Запорізької області від 24.04.2017 у справі № 908/239/17 у задоволенні позову ТОВ «СПС-Інвест» до Відділення про визнання недійсним рішення від 30.11.2016 №17-рш відмовлено повністю.
- (7) Постановою Донецького апеляційного господарського суду від 10.07.2017 у справі № 908/239/17 рішення господарського суду Запорізької області від 24.04.2017 залишено без змін, апеляційну скаргу ТОВ «СПС-Інвест» залишено без задоволення.
- (8) Постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 13.02.2018 у справі № 908/239/17 рішення Господарського суду Запорізької області

від 24.04.2017 та постанову Донецького апеляційного господарського суду від 10.07.2017 залишено без змін, касаційну скаргу ТОВ «СПС-Інвест» залишено без задоволення.

- (9) Розпорядженням державного уповноваженого Комітету від 11.04.2018 № 06/70-р поновлено розгляд Заяви.
- (10) На подання державного уповноваженого Комітету від 21.05.2018 № 8-01/7/167-зв про перевірку Рішення № 17-рш ТОВ «СПС-Інвест» і гр. Мороз І.М. зауважень та пропозицій Комітету не надали.

4. РІШЕННЯ

- (11) У Рішенні № 17-рш адміністративна колегія Відділення постановила:
- (12) «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.
- (13) 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.
- (14) 3. Згідно з частиною другою статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за порушення, зазначене у пункті 2 цього рішення, накласти на товариство з обмеженою відповідальністю «СПС-Інвест» (місцезнаходження: 65005, м. Одеса, вул. Бугаївська, буд. 21, код за ЄДРПОУ 34321940) штраф у розмірі 68000,00 (шістдесят вісім тисяч) гривень.
- (15) 4. Зобов'язати ТОВ «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».

5. ДОВОДИ ЗАЯВНИКА

- (16) У Заяві ТОВ «СПС-Інвест» вказує на те, що адміністративною колегією Відділення було неповно з'ясовано обставини, які мають значення для справи, щодо визнання Товариства таким, що займає монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах району обслуговування житлового комплексу «Ренесанс» (далі – ЖК «Ренесанс»), які знаходяться на балансі (обслуговуванні) Товариства.
- (17) Заявник зауважив, що адміністративною колегією Відділення не доведено обставин, які мають значення для справи і які визнано встановленими, про можливість ущемлення інтересів споживачів цих послуг внаслідок включення до тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій податку на землю (плати за оренду землі), нарахування ТОВ «СПС-Інвест» плати споживачам за вказані послуги за незатвердженими тарифами. Товариство зазначає, що тарифи на ці послуги до моменту їх затвердження були погоджені між ТОВ «СПС-Інвест» та споживачами в договірному порядку, при цьому розмір вказаних тарифів був нижчим за розміри тарифів на такі послуги, які надавали інші виконавці.

- (18) У зв'язку з наведеним Заявник вважає, що висновок адміністративної колегії Відділення в Рішенні № 17-рш про вчинення ТОВ «СПС-Інвест» порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем шляхом включення до тарифу на послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій податку на землю (плати за оренду землі) не відповідає обставинам справи № 02/09-16, просить скасувати Рішення № 17-рш і припинити провадження у справі.

6. ПЕРЕВІРКА РІШЕННЯ

- (19) На підставі аналізу Рішення № 17-рш та матеріалів справи № 02/09-16 встановлено наступне.
- (20) Відповідно до статті 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV, що був чинним на момент прийняття Рішення № 17-рш (далі – Закон), залежно від функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються, зокрема, на комунальні послуги; послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій; послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків; послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд.
- (21) Статтею 19 цього Закону визначено, що особливими учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є балансоутримувач та управитель, які залежно від цивільно-правових угод можуть бути споживачем, виконавцем або виробником.
- (22) Видами діяльності ТОВ «СПС-Інвест» є управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту та будівництво житлових і нежитлових будівель.
- (23) Як встановило Відділення під час розгляду справи № 02/09-16, ТОВ «СПС-Інвест» є забудовником житлових котеджів на території ЖК «Ренесанс» у місті Запоріжжі (за адресою: вул. Розваги, буд. 27, м. Запоріжжя), 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 04.03.2013 № ЗП 143130590403.
- (24) Товариству за рішенням загальних зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Ренесанс» (далі – ОСББ «Ренесанс») від 18.02.2010 та відповідно до договору про надання послуг з управління житловим комплексом «Ренесанс», укладеного між ОСББ «Ренесанс» і ТОВ «СПС-Інвест» від 28.10.2010, передано всі функції з управління житловими котеджами на території ЖК «Ренесанс».
- (25) ТОВ «СПС-Інвест» обслуговує (експлуатує) житлові котеджі на території ЖК «Ренесанс» та є виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території міста Запоріжжя, де розташовані житлові котеджі ЖК «Ренесанс».
- (26) 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» міста Запоріжжя, зокрема з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.
- (27) Отже, з урахуванням вищезазначеного рішення, ТОВ «СПС-Інвест» є балансоутримувачем (управителем) переданого нерухомого майна (житлового фонду) та виконавцем (надавачем) послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.
- (28) Враховуючи, що послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій мають специфічні споживчі властивості щодо задоволення потреб у забезпеченні умов проживання та перебування осіб у жилих приміщеннях (будинках) відповідно до нормативів (норм, стандартів, порядків і правил), відсутні взаємозамінні товари, в межах яких споживач за звичайних умов може перейти від споживання одного товару до іншого.

- (29) Отже, в Рішенні № 17-рш адміністративна колегія Відділення обґрунтовано визначила товарними межами ринку послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі – Послуги з утримання).
- (30) У Рішенні № 17-рш при визначенні територіальних (географічних) меж ринку адміністративна колегія Відділення довела, що територіальними межами ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначено місто Запоріжжя в межах району обслуговування житлових котеджів, які знаходяться на території ЖК «Ренесанс» за адресою: вул. Розваги, буд. 27, м. Запоріжжя.
- (31) Доказами наявності бар'єрів вступу на ринок Послуг з утримання адміністративна колегія Відділення в Рішенні № 17-рш зазначила, що 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 управління) 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 та окремий споживач послуг не може відмовитись від отримання вказаних послуг від ТОВ «СПС-Інвест» та обрати між кількома їх виконавцями з урахуванням розміру тарифу та умов надання цих послуг.
- (32) 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 адміністративних бар'єрів вступу на ринок послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій нових учасників.
- (33) Висновок адміністративної колегії Відділення у Рішенні № 17-рш щодо визначення часових меж ринку як періоду з березня 2010 по листопад 2016 року підтверджено матеріалами справи № 02/09-16, які свідчать, що протягом цього періоду структура ринку Послуг з утримання була сталою.
- (34) Згідно з матеріалами цієї справи на ринку Послуг з утримання у визначених межах протягом періоду, який дослідило Відділення, у ТОВ «СПС-Інвест» не було жодного конкурента протягом 2010 – 2016 років.
- (35) Адміністративна колегія Відділення в Рішенні № 17-рш зазначила, що за результатами визначення монопольного (домінуючого) становища ТОВ «СПС-Інвест» протягом березня 2010 – листопада 2016 року на території ЖК «Ренесанс» у територіальних межах міста 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 відсотків.
- (36) Вказаний висновок у Рішенні № 17-рш адміністративної колегії Відділення підтверджено матеріалами справи № 02/09-16 та не спростовано ТОВ «СПС-Інвест» під час розгляду справи.
- (37) Отже, Рішення № 17-рш адміністративної колегії Відділення в частині визнання ТОВ «СПС-Інвест» таким, що займає монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з утримання будинків і споруд на території ЖК «Ренесанс» у територіальних межах міста Запоріжжя (в межах району обслуговування ЖК «Ренесанс»), у період з березня 2010 – листопада 2016 року з часткою 100 відсотків, прийнято при повному з'ясуванні обставин, які мають значення для справи.
- (38) У зв'язку з наведеним, підстави для зміни, скасування чи визнання недійсним пункту 1 Рішення № 17-рш, передбачені статтею 59 Закону України «Про захист економічної конкуренції», відсутні.

- (39) Статтею 7 Закону визначено, що до повноважень органів місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг належить встановлення цін/тарифів на житлово-комунальні послуги відповідно до закону.
- (40) Відповідно до порядку формування та затвердження цін/тарифів на житлово-комунальні послуги, визначеного у статті 31 цього Закону, виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво (надання) житлово-комунальних послуг і подають їх органам, уповноваженим здійснювати встановлення тарифів.
- (41) Органи місцевого самоврядування встановлюють тарифи на житлово-комунальні послуги в розмірі не нижче економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво (надання).
- (42) Постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» затверджено Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі – Порядок формування тарифів) у редакції, яка була чинною на момент прийняття Рішення № 17-рш. Вказаний Порядок поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають послуги, суб'єктів господарювання всіх форм власності, що спеціалізуються на виконанні окремих послуг, на умовах субпідрядних договорів з виконавцями, органи місцевого самоврядування, власників, орендарів житлових будинків (гуртожитків), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).
- (43) Згідно з Порядком формування тарифів тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є сукупною (загальною) вартістю надання таких послуг, розрахованою на основі економічно обґрунтованих планованих (нормативних) витрат з урахуванням планового прибутку та податку на додану вартість або єдиного податку.
- (44) Тариф на Послуги з утримання розраховується окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників послуг, що фактично повинні надаватися для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням переліку таких послуг.
- (45) Відповідно до Порядку формування тарифів Послуги з утримання надаються з урахуванням встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг.
- (46) Згідно з матеріалами справи № 02/09-16 ТОВ «СПС-Інвест» почало будівництво ЖК «Ренесанс» у 2008 році. На момент прийняття Рішення № 17-рш до складу ЖК «Ренесанс» входили 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.
- (47) Для надання Послуг з утримання ТОВ «СПС-Інвест» як балансоутримувач та управитель ЖК «Ренесанс» уклало з кожним споживачем-співвласником ОСББ «Ренесанс» договір про надання Послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі – Договір 2015). Відповідно до умов Договору 2015, ТОВ «СПС-Інвест» є виконавцем Послуг з утримання.
- (48) Договір 2015 передбачав, що виконавець Послуг з утримання забезпечує їх надання мешканцям житлових будинків, які розташовані на території ЖК «Ренесанс», а споживачі – забезпечують своєчасну компенсацію витрат за надані Послуги з утримання в строк та на умовах, що передбачені зазначеним Договором 2015.
- (49) У грудні 2015 року ТОВ «СПС-Інвест» (відповідно до умов Договору 2015 за місяць до закінчення його дії) у письмовій формі повідомило споживачів-співвласників ОСББ «Ренесанс» про розірвання Договору 2015 та необхідність його перегляду. Замість чинних Договорів 2015 ТОВ «СПС-Інвест» запропонувало мешканцям ЖК «Ренесанс» укласти нові договори про надання Послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій на 2016 рік (далі – Договори на 2016 рік).

- (50) Під час розгляду справи № 02/09-16 Відділення дослідило, що Договір на 2016 рік, порівняно з наявним до цього Договором 2015, передбачав суттєве збільшення тарифу на Послугу з утримання (з 5,34 грн/м загальної площі квартири у Договорі 2015 до 7,96 грн/м загальної площі квартири в Договорі на 2016 рік), і з'ясувало наступне.
- (51) Для забудови ЖК «Ренесанс» Товариство відповідно до укладеного із Запорізькою міською радою договору оренди земельної ділянки № 040726100394 від 18.05.2007 (далі – Договір оренди землі) орендувало земельну ділянку площею 5,5993 га, розташовану за адресою: вул. Розваги, 27, м. Запоріжжя (кадастровий номер 2310100000: 04: 043: 0280) 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 відповідно до вимог чинного законодавства України, ТОВ «СПС-Інвест» було зобов'язано сплачувати орендну плату за землю в розмірі 613 845,66 грн за рік, що становить трикратний розмір земельного податку за календарний рік у цінах 2013 року.
- (52) Згідно з матеріалами справи № 02/09-16 відповідно до Договору 2015, Договору на 2016 рік Товариство включило до складу тарифу на Послугу з утримання для споживачів-співвласників ОСББ «Ренесанс» (пропорційно розміру їх частки майна у спільному майні) суму компенсації орендної плати за земельну ділянку, яку ТОВ «СПС-Інвест» орендувало, що не відповідало умовам Порядку формування тарифів.
- (53) Відділення встановило, що у зв'язку зі зростанням орендної плати на землю, ТОВ «СПС-Інвест» збільшило для споживачів-співвласників ОСББ «Ренесанс» розмір компенсації орендної плати за землю (з 0,24 грн/м загальної площі квартири в Договорі 2015 до 2,76 грн/м загальної площі квартири в Договорі на 2016 рік), що призвело до підвищення тарифу на Послугу з утримання.
- (54) У зв'язку із включенням компенсації орендної плати за землю до тарифу на Послугу з утримання Товариство зобов'язало споживачів-співвласників ОСББ «Ренесанс» (власників, наймачів квартир) компенсувати в складі витрат за утримання будинків та прибудинкової території (пропорційно їх частці у спільному майні) суму орендної плати за земельну ділянку, яку Товариство взяло відповідно до Договору оренди землі.
- (55) Згідно з матеріалами справи № 02/09-16 у разі відмови від укладання споживачами-співвласниками ОСББ «Ренесанс» (власниками, наймачами квартир) Договору на 2016 рік з ТОВ «СПС-Інвест» та ухилення від здійснення оплати за надані Послуги з утримання за тарифом 7,96 грн/м (в Договорі на 2016 рік), Товариство може позбавити споживачів користуватись послугами з постачання електричної енергії, централізованого водопостачання та водовідведення.
- (56) Так, у разі ухилення співвласниками ОСББ «Ренесанс» від здійснення оплати за Договором на 2016 рік, ТОВ «СПС-Інвест» відповідними листами-вимогами щодо оплати послуг з утримання будинку повідомляло співвласникам про припинення доступу до користування електроенергією, водою та стоками. Як вбачається з матеріалів справи (лист ТОВ «СПС-Інвест» від 20.07.2016 № 395 на вимогу Відділення від 06.07.2016 № 02-18/06-1466), 14.06.2016 Товариство відключило споживача (власників квартири № 29) від електропостачання в зв'язку з відсутністю у співвласника цієї квартири на 2016 рік будь-яких договірних відносин з ТОВ «СПС-Інвест».
- (57) Згідно з пунктом 14.1.147 Податкового кодексу України у редакції, яка була чинною на момент прийняття Рішення № 17-рш (далі – Податковий кодекс 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.

- (58) 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 оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».
- (59) Статтею 269 Податкового кодексу України визначено, що платниками земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі.
- (60) Згідно з пунктом 288.2 статті 288 Податкового кодексу України, платником орендної плати є орендар земельної ділянки.
- (61) 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.
- (62) Згідно із статтею 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.
- (63) Статтею 42 Земельного кодексу України визначено, що 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. 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.
- (64) Державна фіскальна служба України у Запорізькій області листом від 10.06.2016 № 1946/10/08-01-12-02-09 повідомила Відділенню, що «враховуючи те, що земельна ділянка для розташування оздоровчо-житлового комплексу (договір оренди від 18.05.2007 № 040726100394), 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 в 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 землепорядної документації».
- (65) Слід зазначити, що чинним законодавством передбачено сплату співвласниками ОСББ земельного податку (а не орендної плати) за умови укладання організацією, що здійснює управління житловими будинками, договору постійного користування землею з міською радою (а не договору оренди).
- (66) Порядком формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, у редакції, яка була чинною на момент прийняття Рішення № 17-рш, не передбачено включення до тарифу на Послугу з утримання витрат на компенсацію орендної плати за земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирні житлові будинки та прибудинкова територія.
- (67) 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, що здійснює управління багатоквартирними будинками та орендує земельну ділянку виключно для обслуговування багатоквартирних будинків та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб співвласників багатоквартирних будинків.

- (68) Чинним законодавством не передбачено сплату споживачами-співвласниками ОСББ орендної плати за землю без укладення саме співвласниками ОСББ відповідного договору оренди з міською радою.
- (69) 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 ТОВ «СПС-Інвест» в оренду при здійсненні діяльності щодо забудови оздоровчо-житлового комплексу.
- (70) Отже, включенням компенсації орендної плати за орендовану земельну ділянку до тарифу на Послугу з утримання, ТОВ «СПС-Інвест» було необґрунтовано обтяжено споживачів-співвласників ОСББ «Ренесанс» (власників, наймачів) сплатою орендної плати за земельну ділянку (що становить трикратний розмір земельного податку за календарний рік).
- (71) Тобто, ТОВ «СПС-Інвест» стягувало зі споживачів-співвласників ОСББ (населення) плату за Послугу з утримання за необґрунтованим тарифом. Крім того, через несплату цих послуг споживачі-співвласники ОСББ «Ренесанс» були позбавлені права користуватися послугами з постачання електричної енергії та могли бути позбавлені права користуватися послугами з централізованого водопостачання та водовідведення.
- (72) Адміністративна колегія Відділення в Рішенні № 17-рш довела, що дії ТОВ «СПС-Інвест», які полягали у безпідставному включенні до тарифу на послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій сум компенсації орендної плати за землю, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 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.

7. ПІДСТАВИ ДЛЯ ЗАЛИШЕННЯ РІШЕННЯ БЕЗ ЗМІН

- (73) Рішення адміністративної колегії Запорізького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 30.11.2016 № 17-рш у справі № 02/09-16 про визнання дій ТОВ «СПС-Інвест» порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 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 ринку, що призводить до ущемлення інтересів споживачів, прийнято при повному з'ясуванні обставини, які мають значення для справи, доведенні обставин, які мають значення для справи і які визнано встановленими, висновки, викладені у рішенні, відповідають обставинам справи.
- (74) Зазначені висновки підтверджуються постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 13.02.2018 у справі № 908/239/17, згідно з якою встановлено відсутність підстав, визначених статтею 59 Закону України «Про захист економічної конкуренції», для зміни, скасування, визнання недійсним Рішення.
- (75) Отже, підстави, передбачені статтею 59 Закону України «Про захист економічної конкуренції», для зміни, скасування чи визнання недійсним Рішення № 17-рш, відсутні.

- (76) Враховуючи викладене, керуючись статтею 7 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 57 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та пунктом 45 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), Антимонопольний комітет України

ПОСТАНОВИВ:

Залишити рішення адміністративної колегії Запорізького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 30.11.2016 № 17-рш у справі № 02/09-16 без змін.

Голова Комітету

Ю. ТЕРЕНТЬЄВ