



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

## РІШЕННЯ

08 квітня 2021 р.

Київ

№ 195-р

Про результати розгляду  
справи про концентрацію

Антимонопольний комітет України (далі – Комітет), розглянувши справу № 130-25/3-21-ЕКк про концентрацію у вигляді придбання компанією «CLIFF CAPITAL GROWTH FUND VCIC LTD» (м. Нікосія, Республіка Кіпр) частки у статутному капіталі ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІТ В04» (далі – ТОВ «ЮНІТ В04») (м. Київ, Україна), що забезпечує досягнення 50 відсотків голосів у вищому органі управління товариства,

### ВСТАНОВИВ:

#### 1. ПРЕДМЕТ СПРАВИ

(1) Концентрація полягає у придбанні компанією «CLIFF CAPITAL GROWTH FUND VCIC LTD» частки у статутному капіталі ТОВ «ЮНІТ В04» у розмірі, що забезпечує досягнення 50 відсотків голосів у вищому органі управління товариства.

#### 2. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ

- (2) Відповідно до пункту 4 частини другої статті 22 Закону України «Про захист економічної конкуренції» концентрацією визнається, зокрема, безпосереднє або опосередковане придбання, набуття у власність іншим способом чи одержання в управління часток (акцій, паїв), що забезпечує досягнення чи перевищення 25 або 50 відсотків голосів у вищому органі управління відповідного суб'єкта господарювання.
- (3) Отже, заявлені дії відповідно до вказаної статті є концентрацією.
- (4) Відповідні вартісні показники учасників концентрації, з урахуванням відносин контролю, за підсумками 2019 року перевищують порогові значення, визначені частиною першою статті 24 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

#### 3. ПРОЦЕДУРНІ ДІЇ

- (5) До Комітету надійшла повторна заява уповноважених представників компанії «CLIFF CAPITAL GROWTH FUND VCIC LTD» і ТОВ «ЮНІТ В04» від 23.11.2020 № 23-11-2020/1 (зареєстрована в Комітеті 24.11.2020 за № 15-01/509-ЕКк) про надання дозволу компанії «CLIFF CAPITAL GROWTH FUND VCIC LTD» на придбання частки у статутному капіталі ТОВ «ЮНІТ В04», що забезпечує досягнення 50 відсотків голосів у вищому органі управління товариства.
- (6) Розпорядженням державного уповноваженого Антимонопольного комітету України від 11.01.2021 № 01/5-р розпочато розгляд справи № 130-25/3-21-ЕКк про концентрацію у зв'язку із виявленням у поданих матеріалах підстав для заборони концентрації.

#### 4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО УЧАСНИКІВ КОНЦЕНТРАЦІЇ

- (7) За інформацією заявників:
- (8) ТОВ «ЮНІТ В04» планує здійснювати діяльність із надання послуг оренди й експлуатації власної чи орендованої офісної нерухомості й торговельної нерухомості (у незначних обсягах) у межах міста Києва та організації будівництва нежитлової нерухомості в межах міста Києва [бізнес-центр на території інноваційного парку UNIT.City (м. Київ, вул. Сім'ї Хохлових, буд. 8)] [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом];
- (9) ТОВ «ЮНІТ В04» пов'язане відносинами контролю із суб'єктами господарювання – резидентами та нерезидентами України, що утворюють Групу UDP;
- (10) кінцевим бенефіціарним власником Групи UDP є фізична особа – громадянин України;
- (11) на території України Група UDP здійснює діяльність із: вирощування та реалізації однорічних і дворічних культур; управління фондами; надання послуг: технічного обслуговування та ремонту автотранспортних засобів, надання послуг фітнес-центрів, розробки проєктів будівництва, аеропортів, оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язаної з ними діяльності, фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), організації відпочинку та розваг, управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту, комплексного обслуговування об'єктів, оренди активів, у тому числі, обладнання з виробництва препаратів плазми, консультування з питань комерційної діяльності й керування, оренди й експлуатації власного чи орендованого нерухомого майна, купівлі та продажу власного нерухомого майна, інформаційно-консультаційних послуг, консультування з питань інформатизації; здійснення фінансових операції у рамках групи; неспеціалізованої оптової торгівлі; організації будівництва будівель; організації форумів; виробництва та реалізації: гофрованого паперу та картону, паперової та картонної тари, меблів для офісів і підприємств торгівлі, будівельних виробів із пластмас, електромонтажних пристроїв, машин та устаткування для металургії, препаратів крові; виробництва й розподілення електроенергії; збору й зберігання компонентів крові й плазми; діяльність у сфері охорони здоров'я; холодного штампування та гнуття;
- (12) за інформацією, наявною в Комітеті, Група UDP за рахунок суміщення керівних посад пов'язана відносинами контролю із суб'єктами господарювання – резидентами України, які здійснюють діяльність із: організації будівництва; управління активами; інвестиційного корпоративного фонду; консультування з питань комерційної діяльності й управління; організації будівництва (девелопмент); виробництва плит, листів, труб профілів із пластмас; виробництва інших готових металевих виробів; надання послуг мобільного харчування, ресторанів;
- (13) компанія «CLIFF CAPITAL GROWTH FUND VCIC LTD» здійснює діяльність із управління корпоративними правами суб'єктів господарювання, пов'язаних із нею відносинами контролю;
- (14) компанія «CLIFF CAPITAL GROWTH FUND VCIC LTD» пов'язана відносинами контролю із суб'єктами господарювання – резидентами та нерезидентами України, що утворюють Групу Ковальська;
- (15) на території України Група Ковальська здійснює діяльність із: надання послуг: комплексного обслуговування об'єктів, технічних випробувань та досліджень; діяльність у сфері архітектури; виробництва та реалізації: сухих будівельних сумішей, бетонних розчинів, готових для використання, виробів із бетону для будівництва (залізобетону), блочків, газобетону, щебеню; добування піску, гравію, глини і каоліну; організації будівництва будівель; діяльність інвестиційних фондів;
- (16) кінцевими бенефіціарними власниками Групи Ковальська є фізичні особи – громадяни України.

## 5. ОПИС РИНКІВ, НА ЯКИХ ВІДБУВАЄТЬСЯ КОНЦЕНТРАЦІЯ

- (17) За інформацією заявників:
- (18) ТОВ «ЮНІТ В04» планує здійснювати діяльність із надання послуг оренди й експлуатації власної чи орендованої офісної нерухомості та торговельної нерухомості (в незначних обсягах) у межах міста Києва та організації будівництва нежитлової нерухомості в межах міста Києва;
- (19) Отже, задіяними товарними ринками є ринки офісної нерухомості в межах міста Києва, торговельної нерухомості в межах міста Києва та організації будівництва нежитлової нерухомості в межах міста Києва;
- (20) сукупна частка учасників концентрації на ринку офісної нерухомості в межах міста Києва за підсумками 6 місяців 2020 року не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків;
- (21) сукупна частка учасників концентрації на ринку торговельної нерухомості в межах міста Києва за підсумками 6 місяців 2020 року не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом];
- (22) сукупна частка учасників концентрації на ринку організації будівництва нежитлової нерухомості в межах міста Києва за підсумками: 2018 року не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків, 2019 року не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків.
- (23) Враховуючи викладене, концентрація не призводить до монополізації чи суттєвого обмеження конкуренції на ринках послуг надання в оренду офісної та торговельної нерухомості в межах міста Києва, організації будівництва нежитлової нерухомості в межах міста Києва.

## 6. РИНКИ, НА ЯКИЙ ВПЛИВАЄ ЧИ МОЖЕ ВПЛИНУТИ КОНЦЕНТРАЦІЯ

- (24) Крім задіяних ринків, Група Ковальська здійснює діяльність на ринках, що є суміжними до них, а саме:
- загальнодержавних ринках: сухих будівельних сумішей, виробів із бетону для будівництва (залізобетону), блочків, газобетону, щебеню;
  - міжрегіональному ринку готових для використання розчинних бетонних сумішей у межах Вінницької, Житомирської, Полтавської, Чернігівської, Черкаської, Київської областей та міста Києва.
- (25) Заявлена концентрація потенційно може посилити становище Групи Ковальська на ринках будівельних матеріалів та сумішей за рахунок споживання зазначених матеріалів та сумішей суб'єктами господарювання, які будуть здійснювати будівництво бізнес-центрів «ЮНІТ В06» і «ЮНІТ В04».
- (26) За інформацією заявників:
- (27) частки Групи Ковальська на загальнодержавних ринках:
- сухих будівельних сумішей: за підсумками 2019 року – не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків, та 6 місяців 2020 року – не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків;
  - виробів із бетону для будівництва (залізобетон): за підсумками 2019 та 6 місяців 2020 року – не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків;
  - блочків: за підсумками 2019 та 6 місяців 2020 року – не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків;

- газобетону: за підсумками 2019 року – не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків, та 6 місяців 2020 року – не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків;
- щебеню: за підсумками 2019 року та 6 місяців 2020 року – не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків.

(28) Отже, частки Групи Ковальська на загальнодержавних ринках сухих будівельних сумішей, блочків і щебеню не перевищують [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків; газобетону, виробів із бетону для будівництва (залізобетону) не перевищують [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків. Разом з цим, Група UDP не здійснює діяльності на вказаних ринках.

(29) За інформацією, наданою Державною службою статистики України:

(30) частка Групи Ковальська на об'єднаному ринку готових для використання розчинних бетонних сумішей у межах Вінницької, Житомирської, Полтавської, Чернігівської, Черкаської, Київської областей та міста Києва (відповідно статистичної інформації щодо обсягів виробництва бетонних сумішей) за підсумками 2019 – 2020 років не перевищує [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків.

## **7. ВПЛИВ КОНЦЕНТРАЦІЇ НА ОБ'ЄДНАНИЙ РИНОК ГОТОВИХ ДЛЯ ВИКОРИСТАННЯ РОЗЧИННИХ БЕТОННИХ СУМІШЕЙ**

(31) За інформацією заявників:

(32) здійснення запланованої концентрації жодним чином не вплине ні на об'єднаний ринок готових для використання розчинних бетонних сумішей у межах Вінницької, Житомирської, Полтавської, Чернігівської, Черкаської, Київської областей та міста Києва, ні на ринок організації будівництва нежитлової нерухомості в межах міста Києва (що є задіяним), тому що:

(33) запланована концентрація не стосується об'єданого ринку готових для використання розчинних бетонних сумішей, оскільки будівництво бізнес-центрів «ЮНІТ В06» і «ЮНІТ В04» будуть здійснювати незалежні підрядники [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом], які не входять до складу Групи Ковальська й Групи UDP, та вільні у виборі матеріалів для будівництва;

(34) як Група UDP, так і Група Ковальська не займають монопольного (домінуючого) становища на задіяних товарних ринках (ринки послуг надання в оренду офісної нерухомості в межах міста Києва, торговельної нерухомості в межах міста Києва та організації будівництва нежитлової нерухомості в межах міста Києва);

(35) Група UDP, як інший учасник запланованих концентрацій, немає жодного відношення до об'єданого ринку готових для використання розчинних бетонних сумішей та не здійснює господарської діяльності на ньому;

(36) крім цього, порівнюючи загальну кількість нежитлової нерухомості, яка буде побудована в бізнес-центрах «ЮНІТ «В06» та «ЮНІТ «В04» та загальну кількість нежитлової нерухомості в межах міста Києва, можна зробити висновок, що такі площі жодним чином суттєво не можуть вплинути на ситуацію на ринку, навіть якщо вони будуть побудовані з використанням власної сировини Групи Ковальська та з будь-якими іншими мінімально можливими витратами на їх будівництво;

(37) разом з цим, як ринок організації будівництва нежитлової нерухомості в межах міста Києва, так і об'єднаний ринок готових для використання розчинних бетонних сумішей у межах Вінницької, Житомирської, Полтавської, Чернігівської, Черкаської, Київської областей та міста Києва є низькоконцентрованими з великою кількістю конкурентів на них;

- (38) конкурентами Групи Ковальська на ринку організації будівництва нежитлової нерухомості в межах міста Києва є: товариства з обмеженою відповідальністю «К.А.Н. ДЕВЕЛОПМЕНТ», «СТОЛИЦЯ ГРУП», «БК «ІНТЕРГАЛ-БУД», «МДУ», «АРІКАНО ДЕВЕЛОПМЕНТ», КОРПОРАЦІЯ «АЛЬТІС-ХОЛДІНГ» (усі – м. Київ);
- (39) конкурентами Групи Ковальська на об'єднаному ринку готових для використання розчинних бетонних сумішей у межах Вінницької, Житомирської, Полтавської, Чернігівської, Черкаської, Київської областей та міста Києва є товариство з обмеженою відповідальністю «ГАРАНТ БЕТОН» (с. Мироцьке, Києво-Святошинський р-н, Київська область), товариство з обмеженою відповідальністю «ТД «КЕРРОТ» (с. Петропавлівська Борщагівка, Києво-Святошинський р-н, Київська обл.), приватне акціонерне товариство «ДІКЕРГОФФ ЦЕМЕНТ Україна» (м. Київ), публічне акціонерне товариство «БРОВАРСЬКИЙ ЗБК» (м. Бровари, Київська обл.), товариство з обмеженою відповідальністю «ПОЛТАВТРАНСБУД» (м. Полтава) і товариство з обмеженою відповідальністю «КАСКАД БЕТОН» (м. Вишгород, Київська обл.).
- (40) Відповідно до інформації, наданої учасниками ринку готових для використання розчинних бетонних сумішей (товариствами з обмеженою відповідальністю «Гранд Бетон», «Астор і Ко», товариством з обмеженою відповідальністю з іноземними інвестиціями «Дікергофф /Україна/» і приватним підприємством «Смерека»): запланована концентрація не матиме негативного впливу на ринок готових для використання розчинних бетонних сумішей у межах Вінницької, Житомирської, Полтавської, Чернігівської, Черкаської, Київської областей та міста Києва.
- (41) Враховуючи викладене, встановлено, що:
- конкурентне середовище об'єданого ринку готових для використання розчинних бетонних сумішей у межах Вінницької, Житомирської, Полтавської, Чернігівської, Черкаської, Київської областей та міста Києва представлене достатньою кількістю виробників готових для використання розчинних бетонних сумішей, причому пропозиція на ринку перевищує попит;
  - Група UDP не здійснює діяльності на об'єднаному ринку готових для використання розчинних бетонних сумішей, а частки учасників концентрації на задіяних у концентрації ринках (які є суміжними) є досить незначними, відсутній суттєвий вплив на структуру постачання / споживання будівельних матеріалів та сумішей.

## 8. ВИСНОВКИ

- (42) Враховуючи, що:
- задіяними товарними ринками є ринки послуг надання в оренду офісної нерухомості в межах міста Києва, торговельної нерухомості в межах міста Києва та організації будівництва нежитлової нерухомості в межах міста Києва;
  - сукупні частки учасників концентрації на задіяних ринках протягом останніх років не перевищують [інформація визначена заявниками, як інформація з обмеженим доступом] відсотків,
  - Група Ковальська здійснює діяльність на ринках, що є суміжними до задіяних, а саме:
    - загальнодержавних ринках: сухих будівельних сумішей, виробів із бетону для будівництва (залізобетону), блочків, газобетону, щебеню;
    - міжрегіональному ринку готових для використання розчинних бетонних сумішей;
  - разом з цим:
    - Група UDP не здійснює діяльності на вказаних ринках;
    - Група UDP та Група Ковальська впродовж останніх років не підтримували горизонтальних та вертикальних зв'язків;
    - учасники об'єданого ринку готових для використання розчинних бетонних сумішей повідомили, що концентрації не матимуть негативного впливу на ринок;

- запланована концентрація не матиме негативного впливу на ринок готових для використання розчинних бетонних сумішей у межах Вінницької, Житомирської, Полтавської, Чернігівської, Черкаської, Київської областей та міста Києва,  
(43) заявлена концентрація не призводить до монополізації чи суттєвого обмеження конкуренції на товарних ринках України.

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 «CLIFF CAPITAL GROWTH FUND VCIC LTD» (м. Нікосія, Республіка Кіпр) на придбання частки у статутному капіталі ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІТ В04» (м. Київ, Україна, ідентифікаційний код юридичної особи 43470948), що забезпечує досягнення 50 відсотків голосів у вищому органі управління товариства.

Голова Комітету

О. ПІЩАНСЬКА