



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ХЕРСОНСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

11.08.2017

м. Херсон

№2/21-рк/к

ДП «Скадовський кооперативний ринок»
Скадовського районного споживчого
товариства
вул. Р. Люксембург, 36, м. Скадовськ,
Херсонська обл.75700

Про вжиття заходів щодо усунення
причин та умов вчинення дій,
що містять ознаки порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративною колегією Херсонського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) за результатами розгляду колективної заяви фізичних-осіб підприємців, які здійснюють діяльність на ринку дочірнього підприємства «Скадовський кооперативний ринок» Скадовського районного споживчого товариства (код ЄДРПОУ 30709382) (надалі – ДП «Скадовський кооперативний ринок» Скадовського РСТ, Ринок) щодо можливих порушень законодавства про захист економічної конкуренції у діях Ринку, які полягають у зловживанні монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання в оренду торгових площ на ринках м. Скадовська, шляхом необґрунтованого завищення вартості послуг, які надаються ринком та утриманні плати за неіснуючі послуги (надалі – Заява), встановлено наступне.

ДП «Скадовський кооперативний ринок» Скадовського РСТ зареєстроване в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців 06.04.2000 за №10029541268. Ідентифікаційний код – 30709382, місцезнаходження – Херсонська область, м. Скадовськ, вул. Р. Люксембург, 36, основний вид діяльності 70.20.0 Здавання в оренду власного нерухомого майна.

Враховуючи зазначене, Ринок здійснюючи зазначену діяльність, у розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є суб'єктом господарювання.

В ході проведеного Відділенням дослідження ринку послуг з надання в оренду торгових площ на продовольчих та непродовольчих ринках у межах Херсонської області встановлено наступне.

Згідно з інформацією, наданою Департаментом економічного розвитку та торгівлі Херсонської обласної державної адміністрації листом від 19.02.2016 №380-86/90/1, в територіальних межах м. Скадовська надають в оренду торгові площі на продовольчих та непродовольчих ринках наступні суб'єкти господарювання:

- ДП «Скадовський кооперативний ринок» Скадовського РСТ (промисловий та промислово-продовольчий міні ринок);
- ПП «Еверест».

За результатами дослідження Відділенням встановлено, що ДП «Скадовський кооперативний ринок» Скадовського РСТ протягом 2014-2016 років займало монопольне

(домінуюче) становище на ринку надання в оренду торгових площ на ринках м. Скадовська з часткою, що перевищує 35 відсотків.

В ході розгляду Заяви Відділенням опрацьовано матеріали, надані ДП «Скадовський кооперативний ринок» Скадовського РСТ. При цьому встановлено, що між Ринком та суб'єктами господарювання - орендарями укладаються, між іншим, договори найму (оренди) торговельного місця на Скадовському кооперативному ринку (далі – Договір), які є типовими.

Згідно з інформацією Ринку, наданою листом від 18.05.2017 №59, протягом 2016 року торговельні місця надавалися в оренду 33-м суб'єктам господарювання, а протягом 1 кварталу 2017 року – 32-м суб'єктам господарювання. При цьому, за відповідні послуги орендарями Ринку загалом сплачено наступні суми коштів:

- 1 квартал 2016 року – 70520,2 грн;
- 2 квартал 2017 року – 79661 грн;
- 3 квартал 2017 року – 132391 грн;
- 4 квартал 2017 року – 116501 грн;
- 1 квартал 2017 року – 109041 грн.

Постановою Кабінету Міністрів України від 5 березня 2009 року №278 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 29 липня 2009 року №868) затверджено типовий договір оренди торговельного місця (далі – Типовий договір), з метою укладення його з орендарями на продовольчих та непродовольчих ринках.

Таким чином, договір найму (оренди) торговельного місця, який укладається між Ринком та орендарями має в повній мірі відповідати Типовому договору.

Натомість, між ДП «Скадовський кооперативний ринок» Скадовського РСТ та орендарями укладено договори найму (оренди) торговельного місця на Скадовському кооперативному ринку, умови яких звужують обов'язки наймодавця (орендодавця) та права наймача (орендаря) порівняно із положеннями Типового договору, зокрема договір від 01.03.2017 №28, укладений з приватним підприємцем Лебідь О.С.

Так, при визначенні прав орендодавця (наймодавця), Ринком включено наступні умови, які не передбачені пунктом 5 Типового договору, а саме право:

- разом з представником Наймача вільно входити до об'єкта найму у будь-який час;
- переміщувати торговельне місце в зв'язку з виробничою необхідністю (забезпечення виконання санітарних, протипожежних та інших норм і правил) згідно з скоригованим генеральним планом розвитку ринку.

При визначенні обов'язків наймодавця (орендодавця), Ринком виключено із договорів умови, які передбачені пунктом 6 Типового договору, а саме обов'язок:

- забезпечити охорону об'єкта оренди;
- пропускати транспортний засіб орендаря до об'єкта оренди під час і після закінчення торгівлі без додаткової плати за в'їзд на територію ринку;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися об'єктом оренди згідно з умовами договору;
- підтримувати територію, на якій розташований об'єкт оренди, в належному санітарно-технічному і протипожежному стані тощо.

При визначенні прав орендаря (наймача) Ринком не включено наступні умови, передбачені пунктом 7 Типового договору:

- користуватися системами комунікацій на території, на якій розташований об'єкт оренди;
- установлювати відповідні вивіски, таблички, рекламні стенди щодо місцезнаходження об'єкта оренди;
- заїжджати транспортним засобом до об'єкта оренди під час і після закінчення торгівлі без додаткової плати за в'їзд на територію ринку тощо.

Тобто, ДП «Скадовський кооперативний ринок» Скадовського РСТ зменшивши обсяг обов'язків наймодавця (орендодавця), збільшивши права наймодавця (орендодавця) та звуживши права наймача (орендаря), які передбачені Типовим договором, звужує права та гарантований захист прав наймачів (орендарів) у випадку ненадання якісної послуги з оренди (користування) торговельних площ.

Таким чином, виключення з договорів найму (оренди) торговельного місця на Скадовському кооперативному ринку, які укладаються між Ринком і наймачами (орендарями), окремих прав наймачів (орендарів) та окремих обов'язків наймодавців (орендодавців), які передбачені Типовим договором, за певних умов може призвести до ущемлення інтересів споживачів послуг з оренди (користування) торговельних площ (наймачів (орендарів), оскільки вони не у повній мірі зможуть реалізовувати свої права, передбачені нормами чинного законодавства України.

Зазначене було б неможливим за умов існування конкуренції на ринку. За наявності конкуренції споживач мав би можливість відмовитись від послуг Ринку, який укладає договори найму (оренди) торговельного місця, умови якого не відповідають Типовому договору, та обрати іншого виконавця послуг, який діяв би в межах та на підставі чинного законодавства України. За таких обставин, виконавець послуг, щоб утримати споживача (наймача, орендаря), не припускався би до вище перелічених діянь, а, навпаки, укладав би зі споживачами послуг з оренди (користування) торговельних площ договори, які б передбачали весь комплекс прав споживачів (наймачів, орендарів) та обов'язків виконавця послуг (наймодавця, орендодавця) у відповідності з положеннями Типового договору.

Відповідно до частини першої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», зловживанням монополюючим (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монополюне (домінуюче) становище на ринку, що призвели або можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції, або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Згідно з частиною четвертою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» державний контроль за додержанням законодавства про захист економічної конкуренції, захист інтересів суб'єктів господарювання та споживачів від його порушень здійснюються органами Антимонопольного комітету України.

Відповідно до пункту 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», зловживання монополюючим (домінуючим) становищем є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.

Таким чином, дії ДП «Скадовський кооперативний ринок» Скадовського РСТ, які полягають в укладенні із споживачами (наймачами, орендарями) договорів найму (оренди) торговельного місця, положення яких звужують права споживачів (наймачів, орендарів) та гарантований захист їх прав у випадку ненадання якісної послуги з оренди (користування) торговельних площ, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13, пунктом 2 статті 50, Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополюючим становищем на ринку надання послуг з оренди (користування) торговельних площ на продовольчих та непродовольчих ринках м. Скадовська, що можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів цих послуг (наймачів, орендарів), які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Враховуючи зазначене, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», адміністративна колегія Херсонського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України,

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Дочірньому підприємству «Скадовський кооперативний ринок» Скадовського районного споживчого товариства (код ЄДРПОУ 30709382) вжити повних і вичерпних заходів щодо усунення причин та умов вчинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13, пунктом 2 статті 50, Закону України «Про захист економічної конкуренції», шляхом розроблення проекту договору найму (оренди) торговельного місця на Скадовському кооперативному ринку, який в повній мірі відповідатиме чинному законодавству України та Типовому договору оренди торговельного місця, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 05.03.2009 №278 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 29 липня 2009 року №868) (зі змінами) для подальшого укладання з наймачами (орендарями).

2. Про результати розгляду рекомендацій та розроблення проекту договору найму (оренди) торговельного місця на Скадовському кооперативному ринку, який укладатиметься з наймачами (орендарями) в подальшому повідомити територіальне відділення в **десятиденний строк** з дня їх отримання з наданням засвідченої належним чином копії розробленого проекту договору.

Адреса для надання відповіді: **м. Херсон, пр-т Ушакова, 47, 73000; e-mail: khs@amcu.gov.ua; факс: (0552) 31-60-29, 49-82-01.**

Відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду особами, яким вони надані.

Згідно з частиною третьою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за умови виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито необхідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається, розпочате провадження закривається.

Голова територіального відділення -
Голова адміністративної колегії

В.П. Василенко