

Приложение
к протоколу заседания комиссии
Министерства антимонопольного
регулирования и торговли Республики
Беларусь по установлению факта
наличия (отсутствия) нарушения
антимонопольного законодательства
31 января 2019 года № 5

РЕШЕНИЕ № 159/10-2019

31 января 2019 года
(16:10)

г. Минск

Министерство антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь (далее - МАРТ) по результатам рассмотрения Комиссией МАРТ по установлению факта наличия (отсутствия) нарушения антимонопольного законодательства, действующей на основании полномочий, предоставленных приказом Министра антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь от 14 декабря 2016 г. № 133 «О создании комиссии по установлению факта наличия (отсутствия) нарушения антимонопольного законодательства», коллективного обращения членов товарищества собственников (далее - Заявители) «Бизнес-центр «Славия» (далее - товарищество собственников) от 28.12.2017 № 12-16227 о нарушении группой лиц в составе товарищества собственников «Бизнес-центр Славия» и общества с ограниченной ответственностью «Спектрум Девелопмент» (далее - ООО «Спектрум Девелопмент») в части осуществления недобросовестной конкуренции,

УСТАНОВИЛО:

В своем обращении Заявители указали, что собственники нежилых помещений в многофункциональном бизнес-центре с физкультурно-оздоровительным блоком «Славия», расположенном по адресу: г. Гомель, пр. Речицкий, 80, осуществляли предпринимательскую деятельность по сдаче внаем недвижимого имущества.

Для обслуживания общего имущества совместного домовладения бизнес-центра «Славия» собственниками нежилых помещений учреждено товарищество собственников.

В период с 2015 года по 2017 год ООО «Спектрум Девелопмент», которое также осуществляет предпринимательскую деятельность по сдаче в аренду недвижимого имущества, приобрело в бизнес-центре «Славия» ряд нежилых помещений, общая площадь которых в итоге

ВЕРНО
Начальник управления контроля
и информационного обеспечения
В.И.Милевский



13.02.2019

превысила 50% общей площади всех нежилых помещений совместного домовладения и получило тем самым прямой контроль над принимаемыми товариществом собственников решениями, а также создало ситуацию, в которой предпринимательская деятельность конкурирует с ООО «Спектрум Девелопмент», стала убыточной и в дальнейшем будет осуществляться на крайне невыгодных для заявителей условиях.

Также, в обращении указывалось, что, в частности, суммы обязательных платежей, выставляемые членам товарищества собственников, к концу 2017 года выросли в 7 раз и в связи с этим деятельность стала убыточной.

Товарищество собственников при наличии находящихся в его распоряжении неиспользуемых административных помещений для осуществления своей деятельности арендует помещения у ООО «Спектрум Девелопмент» по цене 20 долларов США за 1 м², и переложило на членов товарищества оплату налога на недвижимость и коммунальные платежи за помещение.

Товарищество собственников без конкурса по завышенной цене приобретает услуги по обслуживанию систем кондиционирования у ЧУП «Спектрум Климат», учредителем которого является председатель товарищества собственников Цитринов А.В. В новом современном здании по решению товарищества собственников на постоянной основе проводятся работы по реконструкции и модернизации, целесообразность которых никак не обоснована, затраты на которые также включаются в счета, выставляемые членам товарищества собственников.

Кроме того, товарищество собственников совершает следующие дискриминационные действия:

- необоснованно отключает собственников от электроснабжения;
- не пролонгирует договоры аренды площадей под наружную рекламу на фасаде бизнес-центра;

- заблокировало доступ в общий дебаркадер для разгрузки товара арендаторами под предлогом реконструкции;

- рекомендует арендаторам сменить арендодателя на ООО «Спектрум Девелопмент» и иными способами препятствует отдельным собственникам осуществлять предпринимательскую деятельность.

Таким образом, товарищество собственников, контролируемое ООО «Спектрум Девелопмент», целенаправленно создало ситуацию, в которой предпринимательская деятельность стала убыточной и в дальнейшем будет осуществляться на крайне невыгодных условиях.

В то же время, действующее законодательство Республики

ВЕРНО
Начальник управления контроля
и информационного обеспечения
В.И.Милевский



13.02.2019

Беларусь и Устав товарищества собственников не допускают прекращения членства в товариществе собственников по собственной инициативе его члена без прекращения права собственности на соответствующие нежилые помещения. Однако, учитывая вышеуказанные обременения, спрос со стороны покупателей на данные нежилые помещения практически отсутствует, что вынуждает собственников реализовывать имущество ниже стоимости приобретения, неся огромные убытки. При этом, ООО «Спектр Девелопмент», пользуясь сложившейся ситуацией, скупает недвижимость в бизнес-центре «Славия» по заниженным ценам.

Заявители определили, что нежилые помещения в бизнес-центре «Славия» используются в предпринимательской деятельности в границах совместного домовладения бизнес-центра «Славия» и не могут быть использованы за его пределами. Для целей Закона Республики Беларусь от 12 декабря 2013 г. № 94-З «О противодействии монополистической деятельности и развитии конкуренции» (далее – Закон), данные нежилые помещения формируют самостоятельный товарный рынок в границах совместного домовладения бизнес-центра «Славия».

Учитывая, что ООО «Спектр Девелопмент» и другие собственники нежилых помещений осуществляют предпринимательскую деятельность на одном и том же товарном рынке коммерческой недвижимости в бизнес-центре «Славия», то по отношению друг к другу данные собственники являются конкурентами.

Также заявители определили, что ООО «Спектр Девелопмент» и товарищество собственников являются группой лиц.

Заявителями сделан вывод о том, что конкурирующее с заявителями ООО «Спектр Девелопмент», действуя совместно с товариществом собственников как единый хозяйствующий субъект, создало в бизнес-центре «Славия» вышеописанную ситуацию, в которой предпринимательская деятельность на данном товарном рынке стала убыточной и будет в дальнейшем осуществляться на крайне невыгодных для них условиях, что в силу подпункта 1.7 пункта 1 статьи 16 Закона в редакции от 12.12.2013 является недобросовестной конкуренцией.

Кроме того, ООО «Спектр Девелопмент», действуя совместно с товариществом собственников как единый хозяйствующий субъект, имеет возможность и на практике осуществляет ограничение доступа к энергоресурсам, помещению дебаркадера, площадям для наружной рекламы на фасаде, выбору поставщиков услуг по обслуживанию совместного домовладения, тем самым влияя на общие условия обращения недвижимого имущества в бизнес-центре «Славия», имеются необходимые основания для установления доминирующего положения

ВЕРНО
Начальник управления контроля
и информационного обеспечения
В.И.Милевский



13.02.2019

данного хозяйствующего субъекта в границах совместного домовладения в бизнес-центре «Славия».

В связи с вышеизложенным заявители просят:

1. Провести проверку хозяйственной деятельности ООО «Спектр Девелопмент», товарищества собственников и других лиц, действующих с ними в группе, с целью выявления всех фактов нарушения антимонопольного законодательства и недобросовестной конкуренции, а также привлечь к ответственности лиц, совершивших данные нарушения.

2. Вынести товариществу собственников обязательные для исполнения предписания:

о прекращении недобросовестной конкуренции;

о недопущении действий, которые могут явиться препятствием возникновению конкуренции и (или) привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства;

об отмене решения общего собрания товарищества собственников от 15.11.2017 об утверждении сметы расходов и доходов на 2018 г.;

об отмене решения общего собрания товарищества собственников от 22.05.2017 «О Реконструкции погрузочно-разгрузочного помещения, расположенного в цокольном этаже капитального строения с инвентарным номером 350/С-160631 (многофункциональный бизнес-центр с физкультурно-оздоровительным блоком) по проспекту Речицкий, 80 в городе Гомеле под помещение трансформаторной подстанции»;

об отмене решений по вопросам 1-15 общего собрания товарищества собственников от 22.12.2017;

о возобновлении электроснабжения нежилых помещений в бизнес-центре «Славия», собственники которых не имеют задолженности по оплате за потребленную электроэнергию на основании показаний приборов учета;

о продлении (возобновлении) договоров аренды площадей для наружной рекламы на фасаде бизнес-центра «Славия» на недискриминационной основе;

об устранении дискриминационных условий и о предупреждении их создания, включая:

о прекращении договоров и соглашений, заключенных в нарушение антимонопольного законодательства или которые приводят к ограничению конкуренции, в том числе договоров между товариществом собственников и ООО «Спектр Девелопмент», ООО «Спектр Климат» и другими лицами, действующим с ними в группе;

ВЕРНО
№1
Начальник управления контроля
и информационного обеспечения
В.И.Милевский

13.02.2019

об определении одной или нескольких независимых организаций для обслуживания нежилых помещений и общей собственности в бизнес-центре «Славия» на основании открытого конкурса.

3. В соответствии с пунктом 6 статьи 5 и подпунктом 1.11 пункта 1 статьи 9 Закона установить доминирующее положение ООО «Спектр Девелопмент» и товарищества собственников, действующих как единый хозяйствующий субъект, на товарном рынке коммерческой недвижимости в бизнес-центре «Славия» и включить данные организации в Государственный реестр хозяйствующих субъектов, занимающих доминирующее положение на товарных рынках.

По результатам представленной информации установлено:

Товарищество собственников создано в соответствии с Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З «О совместном домовладении» (далее – Закон «О совместном домовладении») и действует на основании устава.

Товарищество собственников осуществляет управление общим имуществом совместного домовладения объекта: «Многофункциональный бизнес-центр с физкультурно-оздоровительным блоком в границах улиц Речицкое шоссе - Косарева, 1-я очередь строительства».

В соответствии с частью второй статьи 20 Закона «О совместном домовладении», пунктом 4 Устава - товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между своими участниками.

Согласно предоставленной справке о хозяйственной деятельности, товарищество собственников осуществляло деятельность по сдаче в аренду рекламных и общедолевых площадей, а также оказывало услуги по обслуживанию тепло и электросетей для субабонентов, в связи с чем товарищество собственников осуществляет предпринимательскую деятельность и соответственно является хозяйствующим субъектом.

Согласно пункту 1 статьи 21 Закона «О совместном домовладении» учредительным документом товарищества собственников является его устав.

Так, согласно Уставу товарищества собственников:

высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов;

каждый член товарищества собственников на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество;

ВЕРНО
Начальник управления контроля
и информационного обеспечения
В.И.Милевский



13.02.2019

решения общего собрания членов товарищества собственников, за исключением вопросов, по которым требуется единогласие (в случае, если в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества площадь общего имущества уменьшается) или квалифицированное большинство голосов (не менее двух третей от общего количества голосов), принимаются простым большинством голосов членов товарищества собственников или их представителей, присутствующих на собрании.

Согласно имеющихся материалов ООО «Спектр Девелопмент» имеет 215 голосов из 368 голосов в товариществе собственников, что составляет 58,4% голосующих голосов. Таким образом, имеющихся голосов у ООО «Спектр Девелопмент» достаточно только для принятия решений на общем собрании членов товарищества собственников, принимаемых простым большинством голосов, но недостаточно для принятия решений по вопросам, по которым требуется единогласие или квалифицированное большинство голосов.

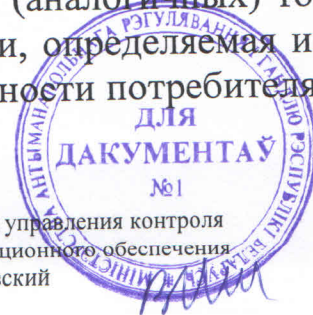
Таким образом, установлено, что действия товарищества собственников и действия ООО «Спектр Девелопмент» необходимо рассматривать отдельно.

Учитывая определение термина «товар», конкурентами могут являться все члены товарищества собственников в отношении оказываемой услуги по сдаче в аренду недвижимого имущества, которая в рассматриваем случае и является товаром, а не нежилые помещения, как указано в обращении.

Поскольку нежилые помещения в бизнес-центре «Славия» сравнимы по их функциональному назначению, применению, таким образом, что потребитель может заменить (арендовать) или готов заменить одно помещение на другое (сменить арендодателя), услуга по сдаче в аренду является взаимозаменяемым товаром.

Согласно подпункту 1.21 пункта 1 статьи 1 Закона в редакции от 12.12.2013 товарный рынок - сфера обращения товара, не имеющего заменителей, либо взаимозаменяемых (аналогичных) товаров на территории Республики Беларусь или ее части, определяемая исходя из экономической, технической или иной возможности потребителя либо целесообразности приобретения товара на соответствующей территории и отсутствия этой возможности или целесообразности за ее пределами. Согласно статье 1 Закона: товарный рынок - сфера обращения товара, не имеющего заменителей, либо взаимозаменяемых (аналогичных) товаров на территории Республики Беларусь или ее части, определяемая исходя из экономической, технической или иной возможности потребителя либо

ВЕРНО
Начальник управления контроля
и информационного обеспечения
В.И.Милевский



13.02.2019

целесообразности приобретения товара на соответствующей территории и отсутствия этой возможности либо целесообразности за ее пределами).

Согласно абзацу первому пункта 7 Инструкции о порядке определения доминирующего положения хозяйствующих субъектов, утвержденной постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 20 марта 2015 г. № 24 (действовала на момент рассмотрения обращения)(абзац первый пункта 8 Инструкции о порядке определения доминирующего положения хозяйствующих субъектов, утвержденной постановлением Министерства антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь от 27 декабря 2017 г. № 63), географические границы товарного рынка определяются экономическими, технологическими, административными барьерами, ограничивающими возможность участия потребителей в приобретении данного товара на рассматриваемой территории.

ООО «Спектр Девелопмент» и другие собственники нежилых помещений, в том числе и члены товарищества собственников, оказывающие услуги по сдаче внаем недвижимого имущества в пределах границ Советского района г. Гомеля (местонахождение бизнес-центра «Славия»), являются между собой конкурентами, осуществляющими деятельность на одном и том же товарном рынке.

Учитывая, что потенциальные арендаторы (потребители) не ограничены рынком сдаваемых в аренду нежилых помещений, находящихся в бизнес-центре «Славия», вывод заявителей о имеющихся необходимых основаниях для установления доминирующего положения ООО «Спектр Девелопмент» и предложение о его включении в реестр хозяйствующих субъектов, занимающих доминирующее положение на товарных рынках являются необоснованными -

по следующим фактам:

- дискриминация по уплате членских взносов;
- проектирование, установка и обслуживание системы видеонаблюдения;
- установка трансформаторов;
- установка шлагбаума и допуск к автостоянке;
- размер арендной платы, выставляемой при сдаче в аренду помещений;
- уборка общих внутренних помещений;
- размещение рекламы на фасаде здания, -

в результате рассмотрения обращения, действий, направленных на создание на товарном рынке ситуации, в которой предпринимательская деятельность конкурента станет убыточной, либо будет осуществляться на крайне невыгодных для него условиях, а также действий, направленных на дезорганизацию предпринимательской деятельности

ВЕРНО

Начальник управления контроля
и информационного обеспечения
В.И.Милевский



13.02.2019

конкурентов, которая будет осуществляться на крайне невыгодных условиях не установлено.

Следовательно, направленности действий на приобретение преимуществ в предпринимательской деятельности и противоречие действий ООО «Спектр Девелопмент» и товарищества собственников Закону, иным актам антимонопольного законодательства или требованиям добросовестности и разумности не нашли своего подтверждения в материалах дела.

Так, при голосовании на общих собраниях товарищества собственников ООО «Спектр Девелопмент» реализовывало свое право на участие в общем собрании, установленное Законом «О совместном домовладении» и Уставом товарищества собственников, а не давало обязательные для исполнения указания самому товариществу собственников.

Товарищество собственников в свою очередь также реализовывало свое право на распоряжение имуществом товарищества собственников.

Таким образом, в действиях ООО «Спектр Девелопмент» и товарищества собственников «Бизнес-центр «Славия» не усматривается признаков недобросовестной конкуренции, поскольку ООО «Спектр Девелопмент» и товарищество собственников «Бизнес-центр «Славия» не являются группой лиц по признакам, предусмотренным статьей 8 Закона, а ООО «Спектр Девелопмент» реализует свое право на участие в общем собрании товарищества собственников.

На основании изложенного, руководствуясь абзацем пятым статьи 14 Закона, МАРТ

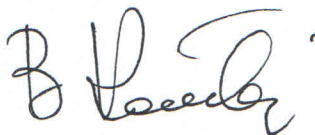
РЕШИЛО:

Признать отсутствие факта нарушения статьи 31 Закона (пункта 1 статьи 16 Закона в редакции от 12 декабря 2013 года) в действиях ООО «Спектр Девелопмент» и товарищества собственников в части осуществления недобросовестной конкуренции.

Основания для вынесения предписания и совершения иных действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, отсутствуют.

Настоящее решение может быть обжаловано в суд.

Министр



В.В.Колтович

23-01 Игнатенко 31 04 54

ВЕРНО

Начальник управления контроля
и информационного обеспечения
В.И.Милевский



13.02.2019