АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
РОЗПОРЯДЖЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

12 листопада 2026 р. м. Львів № 63/293-рп/к

Справа № 63/9-02-264-2026

Про початок розгляду справи
про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання Відділу досліджень і розслідувань в Рівненській області від 10.11.2026 № 63-03/690-П та відповідні матеріали,

ВСТАНОВИЛА:

Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення), в межах повноважень та завдань, визначених Законом України «Про Антимонопольний комітет України», на виконання доручення Антимонопольного комітету України від 05.08.2025 № 13-01/604 (вх. № 63-01/660К від 07.08.2025; далі - Доручення), здійснило заходи контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на ринках послуг з доступу до інфраструктури об’єктів доступу та/або її окремих елементів у територіальних межах м. Рівного.

1. СУБ’ЄКТ ГОСПОДАРЮВАННЯ

(1) Товариство з обмеженою відповідальністю «Управлінська компанія «Житло Сервіс Рівне» *(інформація, доступ до якої обмежено)*.

(2) Місцезнаходження юридичної особи: *(інформація, доступ до якої обмежено)*. Фактичне місцезнаходження Товариства *(інформація, доступ до якої обмежено)*.

(3) Згідно з відомостями, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (далі – ЄДР), основним видом діяльності Товариства є *(інформація, доступ до якої обмежено)*; до інших видів діяльності належить: *(інформація, доступ до якої обмежено)*.

(4) ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» є суб’єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

2. НОРМАТИВНО - ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

(5) Правові та організаційні основи державної політики у сферах електронних комунікацій та радіочастотного спектра, а також права, обов'язки та відповідальність фізичних і юридичних осіб, які беруть участь у відповідній діяльності або користуються електронними комунікаційними послугами, визначає Закон України «Про електронні комунікації».

(6) Відповідно до частини першої статті 2 Закону України «Про електронні комунікації»:
- *електронна комунікація* (телекомунікація, електрозв'язок) - передавання та/або приймання інформації незалежно від її типу або виду у вигляді електромагнітних сигналів за допомогою технічних засобів електронних комунікацій;
- *електронна комунікаційна послуга* - послуга, що полягає в прийманні та/або передачі інформації через електронні комунікаційні мережі, крім послуг з редакційним контролем змісту інформації, що передається за допомогою електронних комунікаційних мереж і послуг;
- *електронна комунікаційна мережа* - комплекс технічних засобів електронних комунікацій та споруд, призначених для надання електронних комунікаційних послуг;
- *оператор електронних комунікацій* (оператор) - суб'єкт господарювання, який володіє, здійснює експлуатацію та управління електронними комунікаційними мережами та/або пов'язаними засобами. У разі постачання електронних комунікаційних мереж оператор вважається також постачальником електронних комунікаційних мереж. У разі постачання електронних комунікаційних послуг оператор вважається також постачальником електронних комунікаційних послуг.

(7) Відповідно до частини п'ятої статті 25 Закону України «Про електронні комунікації» доступ до елементів інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі, що не перебувають у власності постачальників електронних комунікаційних послуг та/або мереж для розгортання загальнодоступних електронних комунікаційних мереж, здійснюється відповідно до Закону України «Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку електронних комунікаційних мереж».

(8) Згідно з частиною шостою статті 25 Закону України «Про електронні комунікації» оператору або уповноваженим ним особам дозволяється в порядку, встановленому законодавством, прокладати кабельні підземні, підводні та наземні лінії електронних комунікацій через мости, тунелі, колектори, вулиці, шляхи, будівлі, ліси і води, а також використовувати для цього опори ліній електропередачі та опори інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики.

(9) Правові відносини щодо діяльності із надання доступу до інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електронних комунікаційних мереж, будинкової розподільної мережі для розташування технічних засобів електронних комунікацій з метою забезпечення розвитку інформаційного суспільства в Україні регулюються положеннями Законів України «Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку електронних комунікаційних мереж» (далі – Закон про доступ), «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими нормативно-правовими актами.

(10) Відповідно до частини першої статті 1 Закону про доступ:
- *будинкова розподільна мережа* - частина мережі електронних комунікацій доступу між кабельним вводом будинку та пунктами закінчення мережі електронних комунікацій,

призначеної для забезпечення споживачів електронними комунікаційними послугами в окремих приміщеннях (квартирах) будинку, у тому числі доступу до Інтернету;
- *об'єкт доступу* - об'єкти будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельна каналізація електронних комунікаційних мереж, будинкова розподільна мережа;
- *доступ до інфраструктури об'єкта доступу* - право замовника на користування елементами інфраструктури об'єкта доступу для розміщення, модернізації, експлуатаційного та технічного обслуговування технічних засобів електронних комунікацій відповідно до законодавства та на підставі договору з доступу;
- *замовник доступу до інфраструктури об'єкта доступу* (далі - замовник) - суб'єкт господарювання (оператор електронних комунікацій, постачальник електронних комунікаційних послуг або уповноважена ним особа), який звернувся чи має намір звернутися до власника інфраструктури об'єкта доступу із запитом про надання доступу до конкретного елемента інфраструктури об'єкта доступу або який уклав договір з доступу.

(11) Статтею 2 Закону про доступ визначено мету цього Закону: врегулювання відносин між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, власниками інфраструктури об'єкта доступу та замовниками під час здійснення доступу до елементів інфраструктури об'єкта доступу; встановлення правових принципів та порядку використання інфраструктури об'єкта доступу для розвитку інформаційного суспільства в Україні; створення умов для розвитку конкуренції на ринку електронних комунікаційних послуг шляхом забезпечення ефективного використання існуючих елементів інфраструктури об'єкта доступу.

(12) Згідно зі статтею 3 Закону про доступ дія цього Закону поширюється на відносини між власниками інфраструктури об'єкта доступу всіх форм власності та замовниками, що виникають при доступі до інфраструктури відповідного об'єкта доступу. Дія цього Закону не поширюється на відносини з доступу до споруд електронних комунікацій, будинкової розподільної мережі та кабельної каналізації електронних комунікаційних мереж, що перебувають у власності операторів електронних комунікацій, постачальників електронних комунікаційних послуг.

(13) Відповідно до частини першої статті 16 Закону про доступ, доступ до інфраструктури об'єкта доступу здійснюється на підставі договору з доступу між власником інфраструктури об'єкта доступу та замовником, що укладається відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

(14) Згідно з частиною другою статті 16 Закону про доступ, укладення договору з доступу здійснюється після видачі замовнику технічних умов з доступу та погодження власником інфраструктури об'єкта доступу проектної документації з доступу.

Підставою для укладення договору з доступу є письмове звернення замовника, підписане уповноваженою належним чином його посадовою особою (представником), до якого додаються два примірники таких документів:
1) проектна документація з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (засвідчені замовником копії проектної документації з доступу);
2) проект договору з доступу.

(15) Відповідно до частин першої – четвертої статті 17 Закону про доступ:

плата за доступ до елементів інфраструктури об'єкта доступу може складатися з одноразової та/або періодичної плати;

до одноразової плати за доступ належить виключно плата за розроблення та видачу

технічних умов з доступу;

періодична плата за доступ може встановлюватись виключно за наявності додаткових витрат власника інфраструктури об'єкта доступу на утримання елементів інфраструктури об'єкта доступу, пов'язаних з наданим доступом;

розмір плати за доступ до елементів інфраструктури об'єкта доступу встановлюється договором з доступу згідно з методикою визначення плати за доступ до елементів інфраструктури об'єкта доступу, затвердженою відповідно до цього Закону.

(16) Відповідно до частини сьомої статті 17 Закону про доступ, розмір плати за доступ до елементів інфраструктури об'єкта доступу визначається власником інфраструктури цього об'єкта доступу згідно з методикою визначення плати за доступ до елементів інфраструктури об'єкта доступу, затвердженою відповідним державним органом влади згідно з цим Законом, і не може перевищувати, зокрема:

- за розроблення та видачу технічних умов з доступу - 50 відсотків мінімальної заробітної плати;
- за доступ до інфраструктури об'єкта будівництва, за користування будинковою розподільною мережею (в місяць за будинок) - 2 відсотки розміру мінімальної заробітної плати для будинків до 100 квартир; 3 відсотки розміру мінімальної заробітної плати для будинків від 101 до 160 квартир; 5 відсотків розміру мінімальної заробітної плати для будинків від 161 квартири і вище.

Розмір мінімальної заробітної плати визначається законом станом на 1 січня поточного року.

(17) Відповідно до пункту 4^2 Прикінцевих положень Закону про доступ під час дії воєнного стану в Україні, введеного Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 2102-IX, та протягом одного року з дня його припинення чи скасування надання замовнику доступу до інфраструктури об'єкта доступу здійснюється без розроблення і видачі технічних умов з доступу та проектної документації з доступу.

(18) Загальний порядок здійснення доступу до інфраструктури об'єкта будівництва (далі - об'єкт будівництва) незалежно від форми власності встановлений Правилами надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2018 № 610 «Про затвердження Правил надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва» (далі – Правила №610).

(19) Відповідно до пунктів 40 і 41 Правил № 610 розмір плати за доступ до елементів об'єкта будівництва встановлюється договором з доступу згідно з методикою визначення плати за доступ до елементів об'єкта будівництва, затвердженою наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 25.09.2018 № 247. Розмір плати за доступ повинен бути сталим і не може змінюватися протягом одного року з дня укладення договору з доступу.

(20) Механізм формування та встановлення плати за доступ до елементів інфраструктури об'єкта будівництва (далі – інфраструктура об'єкта) визначений Методикою визначення плати за доступ до елементів інфраструктури об'єкта будівництва, затвердженою наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.09.2018 № 247, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 28.09.2018 за № 1119/32571 (далі – Методика визначення плати), яка поширюється на інфраструктуру об'єктів усіх форм власності.

(21) Пунктом 2 розділу I Методики визначення плати визначено, що дія цієї Методики поширюється на відносини між власниками інфраструктури об’єкта та замовниками доступу до інфраструктури об’єкта, що виникають під час доступу до інфраструктури об’єктів, для розташування технічних засобів електронних комунікацій з метою надання електронних комунікаційних послуг.

(22) Відповідно до пунктів 1 і 2 розділу II Методики визначення плати плата за доступ до інфраструктури об’єкта складається з одноразової та/або періодичної плати. Одноразовою платою за доступ до інфраструктури об’єкта (далі - одноразова плата) є плата за розроблення та видачу технічних умов з доступу, що розраховується відповідно до цієї Методики та встановлюється власником, а замовник сплачує її одноразово.

(23) Пунктом 3 розділу II Методики визначення плати передбачено, що періодична плата за доступ до інфраструктури об’єкта (далі - періодична плата) може встановлюватися виключно за наявності додаткових витрат власника інфраструктури об’єкта, пов’язаних з наданим доступом.

(24) Відповідно до пункту 5 розділу II Методики визначення плати до складу додаткових витрат власника на утримання інфраструктури об’єкта, пов’язаних з наданим доступом, включаються прямі витрати за умов документального підтвердження, зокрема:

- прямі матеріальні витрати, пов’язані з придбанням та використанням матеріалів, запасних частин, комплектувальних виробів та інших матеріалів під час виконання робіт, пов’язаних з наданим доступом до інфраструктури об’єкта;
- прямі витрати на оплату праці персоналу, безпосередньо задіяного у наданні доступу замовників до інфраструктури об’єктів, зокрема заробітна плата та інші виплати відповідно до законодавства;
- інші прямі витрати, які можуть бути безпосередньо віднесені до надання доступу замовників до інфраструктури об’єктів, а саме відрахування на соціальні заходи.

(25) Відповідно до пунктів 1-3 розділу IV Методики визначення плати періодична плата (далі - ПП) за доступ до інфраструктури об’єкта визначається з урахуванням переліку робіт, що враховуються для визначення розміру періодичної плати за доступ до інфраструктури об’єкта, наведеного у додатку 2 до цієї Методики, за такою формулою:

$$ПП = (Взп + Вм + Ві) : Ni \times Кз,$$

де Взп - прямі витрати на оплату праці, які можуть бути безпосередньо віднесені до надання доступу до інфраструктури об’єкта;

Вм - прямі матеріальні витрати, пов’язані з придбанням та використанням матеріалів, запасних частин, комплектувальних виробів та інших матеріалів, які можуть бути безпосередньо віднесені до надання доступу до інфраструктури об’єктів;

Ві - інші прямі витрати, які можуть бути безпосередньо віднесені до надання доступу до інфраструктури об’єкта;

Ni - кількість замовників, які використовують одну й ту саму інфраструктуру об’єкта;

Кз - коефіцієнт зниження розміру періодичної плати, який застосовується у разі:
надання електронних комунікаційних послуг у селищах і селах або на депресивних територіях - 0,95;
надання виключно загальнодоступних електронних комунікаційних послуг - 0,9.

У разі надання виключно загальнодоступних електронних комунікаційних послуг у селищах і селах або на депресивних територіях зазначені коефіцієнти перемножуються. Розмір періодичної плати (ПП) за доступ до інфраструктури об’єкта (на місяць за будинок) не може перевищувати:

-для будинків до 100 квартир - 2 відсотків розміру мінімальної заробітної плати;

-для будинків від 101 до 160 квартир - 3 відсотків розміру мінімальної заробітної плати;

-для будинків від 161 квартири і вище - 5 відсотків розміру мінімальної заробітної плати.

(26) Згідно з додатком 2 до Методики визначення плати до переліку робіт, що враховуються для визначення розміру періодичної плати за доступ до інфраструктури об’єкта, відноситься:

1. Виїзд спеціалістів до місця проведення робіт;

2. Технічне обслуговування інфраструктури об’єкта.

(27) Враховуючи наведене, нормами діючого законодавства визначені особливості укладення договору з доступу між власником інфраструктури об’єкта доступу та замовником, та встановлення плати за доступ до інфраструктури об’єкта доступу, зокрема, періодичної плати.

3. ВИЗНАЧЕННЯ ТОВАРНОГО РИНКУ ТА МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА СУБ’ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ НА РИНКУ

(28) Відповідно до Методики визначення товарного ринку та монопольного (домінуючого) становища суб’єктів господарювання на ньому, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 11.06.2026 № 2-рп, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 14.07.2026 за № 1043/46437 (далі – Методика) встановлено наступне.

3.1. Визначення об’єкта аналізу щодо визначення відповідного товарного ринку та монопольного (домінуючого) становища на ньому

(29) Відповідно до пункту 1 розділу ІІІ Методики об’єктами аналізу є: суб’єкт господарювання; група суб’єктів господарювання; цільовий товар(и), який (які) виробляється, реалізується, придбавається (використовується, споживається) цим (цими) суб'єктом (суб'єктами) господарювання; товари, що утворюють товарну групу, до якої належить цільовий товар; відносини між суб'єктами господарювання, іншими суб'єктами товарного ринку щодо виробництва, реалізації, придбання (використання, споживання) цільового товару; органи влади, органи місцевого самоврядування та органи адміністративно-господарського управління та контролю в частині їх діяльності з виробництва, реалізації, придбання товарів чи іншої господарської діяльності.

(30) Згідно з пунктом 2 розділу ІІІ Методики визначення складу суб'єкта господарювання, що випускає, постачає, продає, придбаває (споживає, використовує) певний товар, здійснюється шляхом установлення переліку суб'єктів господарювання, які провадять діяльність з виробництва, реалізації, придбання товарів чи іншу господарську діяльність, у тому числі здійснюють контроль над іншою юридичною чи фізичною особою, і які пов'язані відносинами контролю у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

(31) Відповідно до статті 1 Закону про доступ:

- *власник (володілець) інфраструктури об'єкта доступу* (далі - власник інфраструктури об'єкта доступу) - фізична або юридична особа, у власності (володінні) якої перебуває інфраструктура об'єкта доступу або окремі її елементи;

- *інфраструктура об'єкта будівництва* - будинки, у тому числі житлового фонду, будівлі, споруди будь-якого призначення, опори зовнішнього освітлення, колектори, системи водопостачання та водовідведення, вертикальні труби-стояки, системи кабельних коробів, трубопроводів, лотоків, драбин, поверхові розподільні монтажні шафи систем зв'язку та сигналізації (окремі або суміщені з електрообладнанням) тощо, що надаються або можуть надаватися власником інфраструктури об'єкта доступу у користування замовнику на договірних засадах.

(32) З огляду на викладене, об'єктом аналізу в цьому випадку є:
- ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» як суб'єкт господарювання, який надає послугу з доступу до елементів інфраструктури об'єкта будівництва;
- конкретною послугою, щодо якої здійснюється визначення монопольного (домінуючого) становища, є послуга з доступу до інфраструктури об'єктів доступу та/або її окремих елементів.

(33) Інша господарська діяльність Товариства, крім надання вказаної послуги, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

3.2. Визначення переліку товарів, щодо яких визначається ринок, становище суб'єкта господарювання на ньому, та основних замовників, постачальників цих товарів

3.2.1. Перелік товарів, щодо яких визначається ринок, становище суб'єкта господарювання на ньому

(34) Згідно з абзацом тридцять четвертим пункту 4 розділу І Методики, товар - будь-який предмет господарського обороту, в тому числі продукція, роботи, послуги, документи, що підтверджують зобов'язання та права (зокрема, цінні папери). Товаром є, зокрема, продукція (роботи, послуги), що на багатосторонніх ринках надається певним групам користувачів безоплатно (за нульовою грошовою ціною), за умови, що така продукція (роботи, послуги) має економічну цінність.

(35) Відповідно до пункту 1 розділу IV Методики, перелік товарів, щодо яких визначаються ринок, становище суб'єкта господарювання на ньому формується з товарів, які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для постачальників (замовників) ознаки замінності чи взаємозамінності.

(36) Відповідно до пункту 2 розділу IV Методики, визначення ознак одного товару (товарної групи) здійснюється, зважаючи на подібність, зокрема: 1) споживчих характеристик: функціональне призначення; фізичні характеристики; технічні та експлуатаційні характеристики; ступінь новизни товару; 2) умов споживання: необхідність

енергопостачання, водопостачання тощо; специфічність розміщення, монтажу тощо; рівень технічного обслуговування, транспортного забезпечення; 3) умов реалізації: через систему оптової торгівлі чи за індивідуальними договорами; через систему роздрібної торгівлі, у тому числі через мережу фірмової торгівлі; обсяги додаткових послуг та пільг для покупців; 4) цін.

3.2.2 Споживчі характеристики

(37) Відповідно до пункту 2 розділу IV Методики, споживчі характеристики товару визначаються за функціональним призначенням, фізичними, технічними та експлуатаційними характеристиками, ступенем новизни товару.

(38) Надання послуги з доступу до елементів інфраструктури об'єкта будівництва регулюється Правилами № 610, які включають в себе:

1) порядок звернення замовника до власника об'єкта доступу щодо отримання доступу;

2) строки розроблення та видачі технічних умов з доступу;

3) порядок та строки розроблення і погодження проектної документації з доступу;

4) порядок подання замовником письмового звернення до власника інфраструктури об'єкта доступу з пропозицією укладення договору з доступу;

5) строки розгляду та надання відповіді на звернення замовника до власника інфраструктури об'єкта доступу з пропозицією укладення договору з доступу;

6) порядок та строки укладення договору з доступу;

7) порядок та умови розірвання відповідного договору з доступу та/або його припинення;

8) порядок та умови припинення користування елементами інфраструктури об'єкта доступу;

9) порядок демонтажу технічних засобів електронних комунікацій, розміщених без укладення договору з доступу;

10) захист технічних засобів електронних комунікацій;

11) відповідальність за умисне пошкодження технічних засобів електронних комунікацій;

12) плата за доступ до елементів об'єкта будівництва.

(39) Функціональним призначенням послуги з доступу до елементів інфраструктури об'єкта будівництва, як товару, є задоволення потреби операторів електронних комунікацій/постачальників електронних комунікаційних послуг у використанні елементів інфраструктури об'єкта будівництва для розміщення або технічного обслуговування інфраструктури електронних комунікаційних мереж, які забезпечують надання електронних комунікаційних послуг.

(40) Виникнення відповідного попиту зумовлено безальтернативністю застосування певних технологій передавання даних при наданні електронних комунікаційних послуг.

3.2.3. Умови споживання

(41) Послуга з доступу до елементів інфраструктури об'єкта будівництва надається на підставі договору з доступу, який укладається в порядку, передбаченому законодавством, між власником та замовником.

(42) Пунктом 22 Правил № 610 визначено, що укладення договору з доступу здійснюється сторонами відповідно до законодавства та у строк, що не може перевищувати одного місяця з дня надходження власникові документів, передбачених пунктом 17 цих Правил.

(43) Згідно з пунктом 23 Правил № 610, договір з доступу повинен містити істотні умови, визначені частиною шостою статті 16 Закону про доступ.

(44) Таким чином, однією з головних умов споживання послуги з доступу до елементів інфраструктури об'єкта будівництва є укладання згідно з законодавством договору з доступу між власником (володільцем) інфраструктури об'єкта доступу і замовником про доступ до інфраструктури об'єкта доступу (в даному випадку об'єкта будівництва), з метою користування нею або її елементами для забезпечення можливості надання електронних комунікаційних послуг замовником і отримання таких послуг їх споживачами, з урахуванням умов, визначених Законом про доступ.

3.2.4. Умови реалізації

(45) Згідно з пунктами 3 і 4 Правил № 610, для отримання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва замовник письмово звертається до власника об'єкта будівництва (далі – власник) із запитом про надання доступу до об'єкта будівництва (далі - запит). У запиті зазначаються:

1) повне найменування, ідентифікаційний код або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - підприємця або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному органу доходів і зборів та мають відмітку в паспорті про право здійснювати платежі за серією та номером паспорта) та місцезнаходження з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, інформація про внесення відомостей щодо замовника до реєстру операторів, провайдерів телекомунікацій, адреса електронної пошти, номери телефонів.

2) запропонована схема з підключення до об'єкта будівництва;

3) реквізити для повідомлення про виставлення рахунку про сплату за видачу технічних умов з доступу до елементів об'єкта будівництва (далі - технічні умови);

4) дата та час попереднього огляду об'єкта будівництва (або її частини) та спосіб отримання (поштою, телефаксом, електронною поштою тощо) інформації про об'єкт будівництва (у разі потреби).

(46) Відповідно до пункту 5 Правил № 610, власник розглядає поданий запит, проводить перевірку зазначеної у запиті інформації і у строк, що не перевищує 15 робочих днів починаючи з дня надходження запиту, приймає рішення про видачу технічних умов за умови наявності технічної можливості доступу до об'єкта будівництва та надсилає замовнику письмове повідомлення про прийняте рішення з одночасним наданням рахунку на оплату за видачу технічних умов за реквізитами, зазначеними у запиті.

(47) Згідно з пунктом 6 Правил № 610, власник надає технічні умови у строк, що не перевищує 15 робочих днів з дня надходження від замовника документів, що підтверджують здійснення ним відповідної оплати.

(48) Відповідно до пункту 14 Правил № 610, після надходження від замовника проектної документації з доступу власник протягом 15 робочих днів перевіряє її на відповідність технічним умовам. Проектна документація з доступу, яка відповідає технічним умовам, повинна бути погоджена власником протягом 15 робочих днів з дня її надходження.

(49) Як визначено пунктом 16 Правил № 610, укладення договору з доступу здійснюється після видачі замовнику технічних умов та погодження власником проектної документації з доступу.

(50) В рамках даного дослідження не встановлено інших товарів, які б, з огляду на споживчі характеристики, умови споживання, реалізації, мали б для операторів електронних комунікацій ознаки товару, подібного (аналогічного) послузі з доступу до елементів інфраструктури об’єкта будівництва.

3.2.5. Ціна

(51) Механізм формування та встановлення плати за доступ до елементів інфраструктури об’єкта будівництва, визначений Методикою визначення плати.

(52) Відповідно до пункту 1 розділу ІІ Методики визначення плати, плата за доступ до інфраструктури об’єкта будівництва складається з одноразової та/або періодичної плати.

(53) Згідно з пунктом 2 розділу ІІ Методики визначення плати, одноразовою платою за доступ до інфраструктури об’єкта, є плата за розроблення та видачу технічних умов з доступу, що розраховується відповідно до цієї Методики та встановлюється власником, а замовник сплачує її одноразово.

(54) Пунктом 3 розділу ІІ Методики визначення плати, періодична плата за доступ до інфраструктури об’єкта може встановлюватися виключно за наявності додаткових витрат власника інфраструктури об’єкта, пов’язаних з наданим доступом.

(55) Відповідно до інформації ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне», наданої листами від 07.07.2026 № 96 (вх. від 08.07.2026 № 63-01/2392) та від 17.08.2026 № 117 (вх. від 18.08.2026 № 63-01/2882) за період 2023 – 2025 роки та січень - липень 2026 року, одноразова плата Товариством не застосовувалась, а розмір періодичної плати за доступ до інфраструктури об’єктів доступу та/або її окремих елементів визначався на договірних умовах з операторами електронних комунікацій/постачальниками електронних комунікаційних послуг.

(56) Таким чином, послуга з доступу до елементів інфраструктури об’єкта будівництва надається Товариством на платній основі, а отже, є товаром, щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне».

3.2.6 Перелік основних постачальників, замовників

(57) Відповідно до пункту 4 розділу IV Методики, перелік основних постачальників, замовників формується шляхом визначення суб'єктів господарювання, які мають значущі обсяги реалізації (постачання, виробництва), придбання (споживання, використання) товарів, що обертаються в Україні чи на відповідній частині її території.

(58) Згідно з абзацом двадцять другим пункту 4 розділу І Методики, постачальник - суб'єкт господарювання, який провадить діяльність з пропонування для реалізації товарів на відповідному товарному ринку (товарних ринках).

(59) Постачальником товару (послуг), щодо якого визначається ринок, становище суб'єкта господарювання на ньому, є ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне».

(60) В абзаці двадцять дев’ятому пункту 4 розділу І Методики, визначено, що споживач – замовник (юридична та/або фізична особа), який використовує товар без його подальшої реалізації іншим особам.

(61) Споживачами товару, щодо якого визначається ринок, становище суб'єкта господарювання на ньому, є суб’єкти господарювання (зокрема, оператори електронних комунікацій або уповноважені ними особи), у яких є потреба використовувати елементи інфраструктури об’єктів доступу (будівництва) для розміщення або технічного обслуговування інфраструктури електронних комунікаційних мереж, яке забезпечує надання електронних комунікаційних послуг.

(62) Суб'єкти господарювання (постачальники електронних комунікаційних послуг) телекомунікацій, з якими у Товариства укладені договори з доступу до елементів інфраструктури об'єкта будівництва за період 2023-2025 рр. та січня-вересня 2026 року та які надають електронні комунікаційні послуги (послуги доступу до мережі «Інтернет») своїм споживачам, саме: ПАТ «КИЇВСТАР» *(інформація, доступ до якої обмежено)*, ТзОВ «ТЕЛЕСВІТ» *(інформація, доступ до якої обмежено)*, ТОВ «Контент Делівері Нетворк» *(інформація, доступ до якої обмежено)*, ТзОВ «КомЛайн» *(інформація, доступ до якої обмежено)*, АТ «УКРТЕЛЕКОМ» *(інформація, доступ до якої обмежено)*, ПрАТ «ДАТАГРУП» *(інформація, доступ до якої обмежено)*, ТзОВ «ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ» *(інформація, доступ до якої обмежено)*, ТзОВ «НПК «ХОУМ-НЕТ» *(інформація, доступ до якої обмежено)*, ПАТ «ФАРЛЕП-ІНВЕСТ» *(інформація, доступ до якої обмежено)*.

3.3 Визначення товарних меж ринку

(63) Відповідно до абзацу тридцять п'ятого пункту 4 розділу І Методики, товарні межі ринку - сукупність схожих, однорідних предметів господарського обороту (товарна група), в межах якої замовник за звичайних умов може перейти від придбання одного виду товару до придбання іншого.

(64) Згідно з пунктами 1 та 4 Розділу V Методики, визначення товарних меж ринку здійснюється шляхом оцінки замінності (взаємозамінності) товару з боку попиту та у разі необхідності також з боку пропозиції. Критеріями для визначення замінності (взаємозамінності) товарів з боку попиту є: функціональне призначення товару (здатність задовольняти певні потреби споживачів); характеристики товару; ціна товару; стадія обороту товару; диференціація товару (за її наявності); рівень новизни товару; наявність перешкод для замінності (взаємозамінності) товарів.

(65) Відповідно до пункту 2 розділу V Методики, під час оцінки замінності (взаємозамінності) з боку попиту здійснюється визначення товарів, які замовники сприймають взаємозамінними чи замінними з цільовим товаром, і оцінка можливості та готовності замовників замінити цільовий товар замінним(и) чи взаємозамінним(и)товаром (товарами) у разі зміни умов постачання (цін, якості, строків експлуатації (придатності, споживання), появи додаткових умов придбання.

(66) Згідно з визначенням термінів, наведених у статті 1 Закону про доступ:

- *договір з доступу* – договір, укладений згідно із законодавством між власником інфраструктури об'єкта доступу і замовником про доступ до інфраструктури об'єкта доступу з метою користування нею або її елементами для забезпечення можливості надання електронних комунікаційних послуг замовником і отримання таких послуг їх споживачами, з урахуванням умов, визначених Законом;

- *елементи інфраструктури об'єкта доступу* – складові частини інфраструктури відповідного об'єкта доступу, що надаються або можуть надаватися власником інфраструктури об'єкта доступу у користування замовнику на договірних засадах;

- *інфраструктура об'єкта будівництва* - будинки, у тому числі житлового фонду, будівлі, споруди будь-якого призначення, опори зовнішнього освітлення, колектори, системи водопостачання та водовідведення, вертикальні труби-стояки, системи кабельних коробів, трубопроводів, лотоків, драбин, поверхові розподільні монтажні шафи систем зв'язку та сигналізації (окремі або суміщені з електрообладнанням) тощо, що надаються або можуть надаватися власником інфраструктури об'єкта доступу у користування замовнику на договірних засадах.

(67) Таким чином, інфраструктура багатоквартирних житлових будинків, які знаходяться в управлінні ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне», зокрема, внутрішньо-будинкові інженерні мережі та конструктивні елементи будинків, місця загального користування (сходові клітини, технічні та підвальні приміщення тощо), що використовуються для розміщення технічних засобів електронних комунікацій, у розумінні статті 1 Закону про доступ належить до інфраструктури об'єкта будівництва.

(68) За інформацією ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне», наданою листами від 07.07.2026 № 96 (вх. від 08.07.2026 № 63-01/2392) та від 17.08.2026 № 117 (вх. від 18.08.2026 № 63-01/2882), перелік місць для встановлення електронних комунікаційних мереж та обладнання операторами електронних комунікацій/постачальниками електронних комунікаційних послуг визначався індивідуально для кожного багатоквартирного будинку, з урахуванням його технічних особливостей, згідно додатку до договору, зокрема: дахи та сходові клітини.

(69) Отже, за таких умов, товарними межами ринку визначено послугу з доступу до елементів інфраструктури об'єкта будівництва (а саме до несучих та огороджувальних конструкцій, будівельних споруд, нежитлових приміщень, місць загального користування та внутрішньобудинкових інженерних систем багатоквартирних житлових будинків) для розміщення, модернізації, експлуатаційного та технічного обслуговування технічних засобів електронних комунікацій, далі – Послуга з доступу.

(70) Надання кінцевим споживачам послуг з доступу до мережі Інтернет за допомогою електронної комунікаційної мережі можливо виключно шляхом приєднання споживачів (абонентів) до мережі оператора електронних комунікацій. Таке приєднання неможливе без використання елементів інфраструктури об'єктів будівництва – житлових будинків, що перебувають в управлінні ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне». Інших альтернативних способів та технологій для надання операторам електронних комунікацій Послуги з доступу за допомогою електронної комунікаційної мережі не існує. Наведене свідчить, що Послуга з доступу не може бути замінена іншим товаром (послугою).

(71) Отже, споживачі Послуги з доступу за звичайних умов не можуть перейти до споживання іншого предмету господарського обороту, ніж Послуга з доступу. За показниками замінності (взаємозамінності), зокрема: за функціональним призначенням товару, характеристиками товару, ціною товару, наявністю перешкод для замінності (взаємозамінності) товарів тощо ця послуга не є взаємозамінною з іншою послугою. Отже, в даному випадку товарні межі досліджуваного ринку співпадають з товаром.

(72) Таким чином, товарними межами досліджуваного ринку, є Послуга з доступу, як товар, що не має замінників.

3.4 Визначення територіальних (географічних) меж ринку

(73) Згідно з абзацом тридцять третім пункту 4 розділу I Методики, територіальні (географічні) межі ринку - територія (сукупність територій), на якій (яких) наявні попит і пропозиція на цільовий товар і умови конкуренції значною мірою є однорідними, та яку (які) можна відмежувати від суміжних територій, через суттєві відмінності умов конкуренції.

(74) Відповідно пункту 1 розділу VI Методики територіальні (географічні) межі ринку є географічною територією, в межах якої суб'єкти господарювання є носіями пропозиції чи попиту на цільовий товар та замінні (взаємозамінні) з ним товари, а умови конкуренції

є однорідними та яку можна відрізнити від інших географічних територій, оскільки умови конкуренції на цих територіях значно відрізняються.

(75) Пунктом 4 розділу VI Методики, передбачено, що застосування зазначених у пунктах 2, 3 цього розділу показників (обставин), що характеризують однорідність умов конкуренції, у сукупності або окремо для визначення територіальних (географічних) меж ринку здійснюється органом Комітету в кожному окремому випадку (під час розслідування справ, дослідження ринків або здійснення інших заходів державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції).

(76) Особливістю Послуги з доступу є її отримання безпосередньо у суб'єкта господарювання, в управлінні якого перебувають багатоквартирні житлові будинки, де розташовані допоміжні приміщення, місця загального користування та конструктивні елементи (зокрема, сходові клітини, технічні приміщення, стояки слабкострумових мереж із місцями для прокладання кабелів електронних комунікацій та джерелами електроживлення), які у розумінні статті 1 Закону про доступ належать до інфраструктури об'єкта будівництва.

(77) Відповідно до рішення виконавчого комітету Рівненської міської ради від 13.10.2020 року № 87 «Про затвердження результатів конкурсу та призначення управителя багатоквартирного будинку у місті Рівному» ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» призначено виконавцем послуги з управління для 48 багатоквартирних будинків. Подальше зростання об'єктів в управлінні ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» відбулося за рішенням співвласників будинків через укладання прямих договорів із особами, уповноваженими співвласниками цих будинків.

(78) Згідно з інформацією, наданою ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» листом від 07.07.2026 № 96 (вх. від 08.07.2026 № 63-01/2392), загальна кількість багатоквартирних будинків, яким Товариство надає послуги з управління станом на 01.01.2023 становила 98 будинків, станом на 01.01.2024 — 75 будинків, станом на 01.01.2025 — 58 будинків, станом на 01.01.2026 — 56 будинків, станом на 01.07.2026 р. — 55 будинків.

(79) Отже, починаючи з 2023 року відбулося зменшення кількості об'єктів в управлінні Товариства. Станом на 01.07.2026 року обсяг багатоквартирних будинках житлового фонду м. Рівне, які перебувають в управлінні ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне», скоротився до 55 будинків. Головними чинниками такої динаміки стали: закінчення строків дії договорів із уповноваженими особами та активізація мешканців щодо створення ОСББ з метою самостійного утримання будинків.

(80) Таким чином, станом на вересень 2026 року, Товариство має право надавати Послугу з доступу у 55-ти багатоквартирних будинках житлового фонду м. Рівного, які перебувають в його управлінні, забезпечуючи замовникам право користування елементами інфраструктури об'єктів будівництва (зокрема несучими конструкціями, дахами, допоміжними приміщеннями та місцями загального користування) для розміщення електронних комунікаційних мереж.

(81) За таких умов, територіальними (географічними) межами ринку Послуги з доступу є територія м. Рівного, де розташовані багатоквартирні житлові будинки, які перебувають в управлінні ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне», в межах яких Товариство надає Послуги з доступу (далі – Територіальні межі).

3.5 Часові межі ринку

(82) Згідно з абзацом сорок першим пункту 4 розділу I Методики, часові межі ринку - час здійснення господарської діяльності, за який визначається відповідний товарний ринок.

(83) Відповідно до пункту 1 розділу VII Методики, часові межі ринку визначаються як проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між замовниками та постачальниками утворює товарний ринок з однорідними умовами конкуренції.

(84) Листами від 07.07.2026 № 96 (вх. від 08.07.2026 № 63-01/2392) та від 17.08.2026 № 117 (вх. від 18.08.2026 № 63-01/2882) ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» проінформувало Відділення, що у період 2023 – 2025 років та січня-серпня 2026 року в Товариства були чинні договори, які за своєю правовою природою є договорами про надання Послуги з доступу (включаючи правочини, укладені як договори про встановлення сервітуту або про участь у витратах на утримання будинку), укладені з операторами електронних комунікацій / постачальниками електронних комунікаційних послуг, якими передбачено надання права користування елементами інфраструктури об’єктів будівництва (зокрема несучими конструкціями, дахами, допоміжними приміщеннями та місцями загального користування), та якими визначені, зокрема, права та обов’язки сторін договору та порядок сплати за послугу з Доступу.

(85) ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» не укладало договорів на кожен рік окремо, укладені договори діяли у вказаний період (з урахуванням пролонгованої дії) та є чинними станом на жовтень 2026 року.

(86) Протягом періоду 2023 - 2025 років та січня-жовтня 2026 року Товариство було єдиним суб'єктом господарювання, яке надавало Послугу з доступу у визначених Територіальних межах, склад постачальників - суб'єктів господарювання, що надають Послугу з доступу, не змінювався, тобто структура даного ринку є сталою.

(87) Отже, часовими межами ринку Послуги з доступу визначено 2023-2025 роки та січень - жовтень 2026 року.

3.6 Аналіз та оцінка потенційної конкуренції та врівноважуючої ринкової влади.

(88) Згідно з пунктом 1 розділу IX Методики, потенційними конкурентами вважаються суб'єкти господарювання: які мають матеріально-технічну базу, кадри, технології тощо, але з різних причин не реалізують ці можливості; які виготовляють товари (товарні групи), що становлять товарні межі ринку, але не реалізують їх на відповідному ринку, і при цьому немає об'єктивних правових, технічних чи економічних перешкод, через які вступ на відповідний ринок є неможливим або економічно недоцільним у найближчий час (до одного року); нові суб'єкти господарювання, які можуть вступити на ринок, у тому числі й ті, товари яких перебувають на стадії розробки і з високою ймовірністю вийдуть на ринок у найближчий час (до одного року).

(89) Пунктом 2 розділу IX Методики передбачено, що вплив потенційної конкуренції на рівень ринкової влади встановлюється органами Комітету на підставі аналізу бар'єрів вступу на ринок і виходу з ринку, а також вірогідності, своєчасності та ефективності потенційної конкуренції.

Намір та/або можливості потенційних конкурентів можуть бути обмежені наявністю бар'єрів вступу на ринок.

Відсутність вступу нових суб'єктів господарювання на відповідний ринок упродовж тривалого часу (два роки та більше або іншого періоду, що перевищує інвестиційний цикл відповідного товару) може бути ознакою наявності бар'єрів вступу на цей ринок.

(90) Відповідно до пункту 3 розділу IX Методики, бар’єрами вступу потенційних конкурентів на ринок Послуги з доступу потенційних конкурентів є, зокрема, адміністративні

чинники, економічні та організаційні обмеження, зумовлені особливостями надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

(91) Так, відповідно до частини першої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів та прийняття відповідних рішень здійснюються згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

(92) Згідно з частиною другою статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, зокрема, про:

визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем; визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;

(93) Частиною першою статті 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачено, що управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.

(94) Згідно з абзацом першим пункту п'ятого статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», у разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.

(95) Відповідно до пункту 9 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 (зі змінами) послуга з управління включає:

забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, згідно з відомостями про таку земельну ділянку, що містяться у Державному земельному кадастрі, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;
поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;

інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками багатоквартирного будинку.

(96) З урахуванням зазначеного, для вступу нових суб'єктів господарювання на ринок Послуги з доступу існують адміністративні бар’єри, фактори економічного та організаційного характеру, зумовлені неможливістю управління багатоквартирним будинком без визначення управителя відповідно до вимог чинного законодавства (на конкурсних засадах, якщо співвласники будинку не визначились з формою управління багатоквартирним житловим будинком або за рішенням зборів співвласників будинку), та наявністю матеріально-технічної бази, кадрів, фінансових ресурсів для можливості забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку.

(97) Як зазначено вище, загальна кількість багатоквартирних будинків, яким ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» надавало послуги з управління станом на 01.01.2023 р. становила 98 будинків, станом на 01.01.2024 р. — 75 будинків, станом на 01.01.2025 р. — 58 будинків, станом на 01.01.2026 р. — 56 будинків, станом на липень-жовтень 2026 року — 55 будинків, у межах яких надається Послуга з доступу.

(98) Специфікою надання Послуги з доступу є те, що споживачі (оператори електронних комунікацій/постачальники електронних комунікаційних послуг), які мають намір надавати (надають), зокрема, послуги доступу до мережі Інтернет мешканцям багатоквартирних будинків, які перебувають в управлінні ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне», не можуть отримати ці послуги від іншого суб’єкта господарювання, крім Товариства, оскільки надання зазначеної послуги неможливе без використання інфраструктури об’єктів будівництва, доступ до яких забезпечує саме ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне».

(99) Отже, у ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» на ринку Послуги з доступу у визначених Територіальних межах відсутні, як потенційні так і реальні конкуренти.

3.7 Встановлення ознак монопольного (домінуючого) становища

(100) Відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб’єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо, зокрема, на цьому ринку у нього немає жодного конкурента.

(101) Пунктом 3 розділу X Методики передбачено, зокрема, таке: вважається, що суб'єкт (суб'єкти) господарювання не зазнає (зазнають) значної конкуренції, зокрема, коли: у нього (у них) на ринку немає жодного конкурента; частки на ринку, які належать конкурентам, порівняно невеликого розміру; можливості доступу інших суб'єктів господарювання щодо закупівлі сировини, матеріалів та збуту товарів (товарних груп) суттєво обмежені; бар'єри вступу на ринок інших суб'єктів господарювання, наявні пільги чи інші обставини суттєво обмежують вступ на ринок нових суб'єктів господарювання.

(102) Матеріали дослідження свідчать про те, що внаслідок особливостей надання Послуги з доступу ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне», здійснюючи діяльність на досліджуваному ринку, не мало жодного конкурента, оскільки оператори електронних комунікацій упродовж досліджуваного періоду не мали альтернативної можливості отримати доступ до інфраструктури об’єктів будівництва та/або її окремих елементів, які перебувають в управлінні Товариства.

(103) Враховуючи викладене, ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» у період 2023 - 2025 років та січня – жовтня 2026 року має ознаки такого, що займає монопольне (домінуюче) становище на ринку Послуги з доступу в територіальних межах м. Рівного, де

розташовані багатоквартирні житлові будинки, які перебувають в управлінні Товариства, з часткою 100%, як таке, що не мало жодного конкурента.

4. ВСТАНОВЛЕННЯ ОЗНАК ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ЗАХИСТ ЕКОНОМІЧНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ

(104) В ході виконання Доручення Відділення надіслало ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» вимогу від 17.06.2026 № 63-02/4246е, відповідь на яку надано листами від 07.07.2026 № 96 (вх. від 08.07.2026 № 63-01/2392) та від 17.08.2026 № 117 (вх. від 18.08.2026 № 63-01/2882).

(105) З аналізу отриманих матеріалів встановлено наступне.

(106) Після набрання чинності Закону про доступ, у період 2021-2025 рр. та січня-серпня 2026 року, Товариство уклало договори з доступу до елементів інфраструктури об'єкта будівництва (далі - договори з доступу) та один договір про участь у витратах на утримання будинку з 9-ма операторами електронних комунікацій / постачальниками електронних комунікаційних послуг (далі – Оператори, Користувачі), які були пролонговані та діють у поточному році.

(107) Інформація про укладені між Товариством та Користувачами договори та фактичну кількість багатоквартирних будинків, до інфраструктури яких надано доступ протягом досліджуваного періоду, зазначена у таблиці 1:

Таблиця 1

№ з/п	Назва Оператора	Реквізити договору	Фактична кількість будинків, до інфраструктури яких надано доступ
1.	ТОВ «НПК «ХОУМ-НЕТ»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	1
2.	ПАТ «ФАРЛЕП-ІНВЕСТ»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	14
3.	ТзОВ «КомЛайн»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	43
4.	ТОВ «ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	2
5.	Рівненська філія АТ «УКРТЕЛЕКОМ»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	42
6.	ПАТ «КИЇВСТАР»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	28
7.	ПАТ «ДАТАГРУП»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	23
8.	ТзОВ «ТЕЛЕСВІТ»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	54
9.	ТзОВ «Контент Делівері Нетворк»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	41

(108) Зазначені договори були укладені за пропозицією Операторів, на підставі інформації Товариства щодо переліку багатоквартирних будинків, які перебували в його управлінні.

(109) Аналіз умов правочину, укладеного із ТОВ «ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ» *(інформація, доступ до якої обмежено)* «Про участь у витратах на утримання будинку», свідчить, що ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» фактично надавало Оператору право користування конструктивними елементами, технічними поверхами та внутрішньобудинковими інженерними мережами житлових будинків з метою розгортання та обслуговування електронних комунікаційних мереж. Оскільки вказане нерухоме майно у розумінні статті 1 Закону про доступ належить до інфраструктури об'єкта будівництва, зазначений договір за своєю правовою природою є договором з доступу. Це підтверджується також змістом первинних документів, зокрема: додатком *(інформація, доступ до якої обмежено)*, Актом приймання-передачі послуг *(інформація, доступ до якої обмежено)* з ТОВ «ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ», додаткової угоди *(інформація, доступ до якої обмежено)*, де надана послуга прямо визначена як «плата за доступ до інфраструктури».

(110) Відтак, зазначений договір про участь у витратах на утримання будинку є договором з доступу.

(111) Предметом договорів з доступу, укладених з ПАТ «КИЇВСТАР», ТзОВ «ТЕЛЕСВІТ», ТОВ «Контент Делівері Нетворк», ТзОВ «КомЛайн», АТ «УКРТЕЛЕКОМ», ПрАТ «ДАТАГРУП», ТзОВ «НПК «ХОУМ-НЕТ», «ФАРЛЕП-ІНВЕСТ», є надання Оператору права доступу до елементів інфраструктури об’єкта, для розміщення технічних засобів телекомунікацій. Перелік об’єктів будівництва, в яких наданий доступ, та перелік телекомунікаційного обладнання, що там розміщується, оформляється додатком до договору, що є його невід’ємною частиною.

(112) Відповідно до умов укладених договорів з доступу, Товариство зобов’язане забезпечити можливість безперешкодного доступу до нерухомого майна та встановлення у ньому телекомунікаційного обладнання та технічних засобів комунікацій, а Оператор (Замовник) зобов’язаний своєчасно та в повному обсязі сплачувати плату за користування нерухомим майном, відшкодовувати збитки, заподіяні Оператором внаслідок користування нерухомим майном тощо.

(113) За інформацією, наданою ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» листом від 17.08.2026 № 117 (вх. від 18.08.2026 № 63-01/2882), одноразову плату за доступ Товариство Операторам не встановлювало і не нараховувало, а розмір періодичної плати визначався індивідуально при укладенні відповідних договорів і становив 2% або 3% або 5 % від мінімальної заробітної плати на момент укладення договору, в залежності від кількості квартир в багатоквартирному будинку. Калькуляції/розрахунки періодичної плати відсутні.

(114) Узагальнена інформація щодо нарахованої Операторам плати за доступ за період 2023 - 2025 років та січня – червня 2026 року міститься в таблиці 2:

Таблиця 2

Оператор	**Нарахована плата за доступ**			
	2023 рік	**2024 рік**	**2025 рік**	**січень-червень 2026 року**

ТОВ «НПК «ХОУМ-НЕТ»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*
ПрАТ «ФАРЛЕП-ІНВЕСТ»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*
ТзОВ «КомЛайн»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*
ТОВ «ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*
АТ «УКРТЕЛЕКОМ»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*
ПрАТ «КИЇВСТАР»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*
ПАТ «ДАТАГРУП»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*
ТОВ «ТЕЛЕСВІТ»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*
ТОВ «Контент Делівері Нетворк»	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*	*(інформація, доступ до якої обмежено)*
Разом:	**376 636,40**	**381 823,20**	**414 881,00**	**164 077,82**

(115) Отже, Користувачам, які уклали договори з доступу з Товариством, протягом періоду з 01.01.2023 по 30.06.2026, була нарахована плата за доступ на загальну суму 1 337 418,42 гривень.

(116) Слід зазначити, що відповідно до пункту 3 розділу ІІ Методики визначення плати, періодична плата може встановлюватися виключно за наявності додаткових витрат власника інфраструктури об’єкта, пов’язаних з наданим доступом.

(117) А згідно з пунктом 5 розділу ІІ Методики визначення плати до складу додаткових витрат власника на утримання інфраструктури об’єкта, пов’язаних з наданим доступом, включаються прямі витрати за умов документального підтвердження, зокрема:

- прямі матеріальні витрати, пов’язані з придбанням та використанням матеріалів, запасних частин, комплектувальних виробів та інших матеріалів під час виконання робіт, пов’язаних з наданим доступом до інфраструктури об’єкта;

- прямі витрати на оплату праці персоналу, безпосередньо задіяного у наданні доступу замовників до інфраструктури об’єктів, зокрема заробітна плата та інші виплати відповідно до законодавства;

- інші прямі витрати, які можуть бути безпосередньо віднесені до надання доступу замовників до інфраструктури об’єктів, а саме відрахування на соціальні заходи.

(118) ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» у листі від 17.08.2026 № 117 (вх. від 18.08.2026 № 63-01/2882) проінформувало Відділення, що додаткових витрат, пов’язаних із наданням Операторам Послуги з доступу, не несе.

(119) Встановлення Товариством періодичної плати за послугу з доступу до інфраструктури об’єктів доступу та/або її окремих елементів, що знаходяться в управлінні ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне», зокрема, до внутрішньо-будинкових інженерних мереж та конструктивних елементів будинків, місць загального користування (сходових клітин, технічних та підвальних приміщень тощо), та використовуються для розміщення технічних засобів електронних комунікацій, за відсутності додаткових витрат власника інфраструктури об’єкта доступу на утримання елементів інфраструктури об’єкта доступу, пов’язаних з наданим доступом, є таким, що не відповідає вимогам чинного законодавства та може призвести до ущемлення інтересів споживачів, адже завдало додаткових фінансових витрат операторам електронних комунікацій / постачальникам електронних комунікаційних послуг.

5. НЕГАТИВНІ НАСЛІДКИ ТА КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ СУБ’ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ

(120) Як зазначалось вище, Операторам, які уклали договори з доступу з Товариством, у період з 01.01.2023 по 30.06.2026, була нарахована плата за доступ на загальну суму 1 337 418,42 гривень.

(121) Встановлення ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне» періодичної плати за доступ до інфраструктури об’єкта будівництва у багатоквартирних житлових будинках, які перебувають в управлінні Товариства, за відсутності додаткових витрат, пов’язаних з наданим доступом, є таким, що не відповідає вимогам чинного законодавства та може призвести до ущемлення інтересів споживачів, внаслідок понесення Операторами додаткових фінансових витрат.

(122) Оператори можуть отримати послугу з доступу до елементів інфраструктури об’єктів будівництва (багатоквартирних житлових будинків, які перебувають в управлінні ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне») лише у Товариства, а отже у Замовників відсутня альтернатива в отриманні таких послуг від іншого суб’єкта господарювання.

(123) Відповідно до частини першої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монопольне (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.

(124) Згідно з частиною третьою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

(125) Пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що зловживання монопольним (домінуючим) становищем є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.

(126) Враховуючи зазначене, дії ТОВ «УК «Житло Сервіс Рівне», які полягають у встановленні періодичної плати за послугу з доступу до інфраструктури об’єктів доступу та/або її окремих елементів для розміщення технічних засобів електронних комунікацій / мереж у багатоквартирних житлових будинках, які перебувають в управлінні ТОВ «УК «Житло

Сервіс Рівне», за відсутності додаткових витрат власника інфраструктури об'єкта доступу на утримання елементів інфраструктури об'єкта доступу, пов'язаних з наданим доступом, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7 і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 36 і 37 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482, та пунктом 2 розділу II, пунктом 9 розділу VI та пунктом 1 розділу VII Порядку розгляду Антимонопольним комітетом України та його територіальними відділеннями заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затвердженого 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) (зі змінами), адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Розпочати розгляд справи у зв'язку з наявністю в діях товариства з обмеженою відповідальністю «Управлінська компанія «Житло Сервіс Рівне» *(інформація, доступ до якої обмежено),* які полягають у встановленні періодичної плати за послугу з доступу до інфраструктури об'єктів доступу та/або її окремих елементів для розміщення технічних засобів електронних комунікацій / мереж у багатоквартирних житлових будинках, які перебувають в управлінні товариства з обмеженою відповідальністю «Управлінська компанія «Житло Сервіс Рівне», за відсутності додаткових витрат власника інфраструктури об'єкта доступу на утримання елементів інфраструктури об'єкта доступу, пов'язаних з наданим доступом, ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

2. Доручити збирання та аналіз доказів у справі Відділу досліджень і розслідувань в Рівненській області Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України.

Голова Колегії,
голова Відділення Олександр КРИЖАНОВСЬКИЙ