



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ПІВДЕННЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

## РОЗПОРЯДЖЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

14.11.2025 р.

Одеса

№ 65/173-рп/к

Про відмову  
в розгляді справи

Адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання відділу досліджень і розслідувань в Миколаївській області від 07.11.2025 № 65-03/394-П та відповідні матеріали заяви акціонерного товариства «Укртелеком» від 10.07.2025 № 764-вих-80D731-80D940-2025 (вх. № 65-01/22-АМ від 21.07.2025),

### ВСТАНОВИЛА:

#### 1. Предмет розгляду

- (1) Дії товариства з обмеженою відповідальністю «ЕТАЛОНСЕРВІС», наведені у заяві акціонерного товариства «Укртелеком» від 10.07.2025 № 764-вих-80D731-80D940-2025 (вх. № 65-01/22-АМ від 21.07.2025) (далі - Заява).

#### 2. Суб'єкти дослідження

##### 2.1. Заявник

- (2) Акціонерне товариство «Укртелеком» (ідентифікаційний код юридичної особи «Інформація з обмеженим доступом»; місцезнаходження: «Інформація з обмеженим доступом» (далі – АТ «Укртелеком», Заявник).
- (3) АТ «Укртелеком», згідно з відомостями з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (далі - ЄДР), є юридичною особою. Основним видом економічної діяльності АТ «Укртелеком» є «Інформація з обмеженим доступом» (код КВЕД «Інформація з обмеженим доступом»).
- (4) Тобто, АТ «Укртелеком» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

##### 2.2. Відповідач

- (5) Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕТАЛОНСЕРВІС» (ідентифікаційний код юридичної особи «Інформація з обмеженим доступом»; місцезнаходження: «Інформація з обмеженим доступом») (далі – ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС»).
- (6) Згідно з відомостями ЄДР, ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» є юридичною особою. Основним видом економічної діяльності ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» є «Інформація з обмеженим доступом» (код КВЕД «Інформація з обмеженим доступом»).
- (7) ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

### 3. Процесуальні дії

- (8) До Південного міжобласного територіального відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) надійшла заява АТ «Укртелеком» від 10.07.2025 № 764-вих-80D731-80D940-2025 (вх. № 65-01/22-АМ від 21.07.2025) про можливе порушення ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» законодавства про захист економічної конкуренції.
- (9) З метою забезпечення виконання завдань, покладених на Відділення, та у зв'язку із розглядом Заяви, керуючись статтями 3, 7, 17, 22 та 22<sup>1</sup> Закону України «Про Антимонопольний комітет України», пунктами 3, 8 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482, Відділенням на адресу ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» направлено вимоги про надання інформації: вимогу від 23.07.2025 № 65-02/3704є, на яку листом від 08.08.2025 № 0300 (вх. № 65-01/2234 від 13.08.2025) надано інформацію; вимогу від 03.10.2025 № 65/02-4913є, на яку листом від 17.10.2025 № 391 (вх. № 65-01/2916 від 21.10.2025) надано інформацію.
- (10) На адресу Заявника надіслано вимогу про надання інформації від 12.09.2025 № 65/02-4550є, на яку листом від 26.09.2025 № 1014-вих-80D731-80D920-2025 (вх. № 65-01/884-Кі від 02.10.2025) надано інформацію.
- (11) На адресу виконавчого комітету Первомайської міської ради направлено вимогу про надання інформації від 24.07.2025 № 65-02/3719є, на яку листом від 07.08.2025 № 5632/3.1-21 (вх. № 65-01/2233 від 13.08.2025) надано інформацію.
- (12) Комунальному підприємству Первомайської міської ради «Затишок» (далі – КП ПМР «Затишок») надіслано вимогу про надання інформації від 15.09.2025 № 65/02-4562є, на яку листом від 26.09.2025 № 75 (вх. № 65-01/2709 від 29.09.2025) надано інформацію.

### 4. Нормативно-правове регулювання

- (13) Правові відносини щодо діяльності із надання доступу до інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі для розташування технічних засобів телекомунікацій 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 радіочастотний ресурс України», «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими нормативно-правовими актами.
- (14) Відповідно до частини першої статті 1 Закону:
  - об'єкт доступу - об'єкти будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельна каналізація електрозв'язку, 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;
  - власник (володілець) 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;

- 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;

- договір з доступу - договір, укладений згідно з 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 цим Законом;

(15) Статтею 2 Закону визначено мету цього Закону:

1) 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;

2) встановлення правових принципів та порядку використання інфраструктури об'єкта доступу для розвитку інформаційного суспільства в Україні;

3) створення умов для розвитку конкуренції на ринку електронних комунікаційних послуг шляхом забезпечення ефективного використання існуючих елементів інфраструктури об'єкта доступу.

(16) Згідно зі статтею 3 Закону 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.

(17) Виходячи із положень статті 11 Закону загальний порядок здійснення доступу до інфраструктури відповідного об'єкта доступу встановлюється правилами надання доступу. Правила надання доступу затверджуються Кабінетом Міністрів України за поданням відповідних державних органів згідно з повноваженнями, встановленими цим Законом.

(18) Так, зокрема, постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2018 № 610 «Про затвердження Правил надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва» затверджені Правила надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва (далі - Правила).

(19) Відповідно до пункту 1 Правил ці Правила встановлюють загальний порядок здійснення доступу до інфраструктури об'єкта будівництва незалежно від форми власності.

(20) Згідно з пунктом 3 Правил для отримання доступу до об'єкта будівництва замовник письмово звертається до власника об'єкта будівництва із запитом про надання доступу до об'єкта будівництва.

(21) Пунктами 21-23 Правил передбачено, що договір з доступу укладається в порядку, передбаченому законодавством, між власником та замовником. 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. Договір з доступу повинен містити істотні умови, визначені частиною шостою статті 16 Закону.

(22) Згідно з пунктом 25 Правил у разі зміни власника до нового власника переходять права і обов'язки за договором з доступу без стягнення із замовника додаткової плати. При цьому

укладається додаткова угода до чинного договору з доступу про зміну сторін цього договору або укладається новий договір з доступу на попередніх умовах. Реорганізація або зміна власника не є підставою для зміни умов чи розірвання договору з доступу.

- (23) Частиною першою статті 16 Закону визначено, що 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.
- (24) Відповідно до абзацу першого частини другої статті 16 Закону укладення договору з доступу здійснюється після видачі замовнику технічних умов з доступу та погодження власником інфраструктури об'єкта доступу проектної документації з доступу.
- (25) Згідно з частиною четвертою статті 16 Закону власник інфраструктури об'єкта доступу може відмовити замовнику в укладенні договору з доступу з таких підстав:
- 1) звернення щодо укладення договору з доступу підписано не уповноваженою належним чином посадовою особою (представником) замовника або складено з порушенням відповідних правил надання доступу до інфраструктури об'єкта доступу;
  - 2) встановлена законом або чинним судовим рішенням, що набрало законної сили, заборона щодо укладення договору з доступу;
  - 3) ліквідація (знищення) або розібрання (демонтаж) окремих елементів інфраструктури об'єкта доступу після надходження до власника цієї інфраструктури об'єкта доступу звернення про укладення договору з доступу;
  - 4) ненадання замовником документів, передбачених частиною другою статті 16 цього Закону.
- (26) При цьому, відповідно до частини п'ятої статті 16 Закону відмова в укладенні договору з інших підстав, ніж визначені у цій статті, забороняється.
- (27) Згідно з пунктом 4<sup>2</sup> Прикінцевих та перехідних 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-ІХ, 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.
- (28) Пунктами 1, 3 частини другої статті 14 Закону передбачено, що власник інфраструктури об'єкта доступу зобов'язаний надавати замовнику відповідно до договору з доступу безперешкодний доступ до всіх технічних засобів електронних комунікацій, розміщених на елементах інфраструктури об'єкта доступу; не допускати дискримінаційних дій стосовно замовника.
- (29) Відповідно до пункту 70 частини першої статті 1 Закону України «Про електронні комунікації» 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.
- (30) 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».

- (31) 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.
- (32) За визначенням статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII):
- багатоквартирний будинок - житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна;
  - співвласник багатоквартирного будинку - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;
  - спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія;
  - управитель багатоквартирного будинку - фізична особа-підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;
  - управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку. Частиною другою статті 1 Закону № 417-VIII визначено, що інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, законах України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Законі України «Про житлово-комунальні послуги».
- (33) Згідно з частиною першою статті 9 Закону № 417-VIII управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).
- (34) Відповідно до частини першої статті 10 Закону № 417-VIII 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.
- (35) Пунктом 1 частини другої статті 10 Закону № 417-VIII передбачено, що до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним. Аналогічну норму передбачено в статті 15 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон про ЖКП).

- (36) Згідно з пунктом 5 частини третьої статті 8 Закону про ЖКП управитель багатоквартирного будинку має право за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку.
- (37) У разі прийняття відповідного рішення співвласниками багатоквартирного будинку управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний приймати на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком для цієї мети, внески на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, орендну плату і плату за сервітути та забезпечувати проведення відповідних розрахунків, а також на запит будь-якого співвласника багатоквартирного будинку, який перебуває в його управлінні, надавати інформацію про рух коштів на відповідному рахунку (пункт 8 частини четвертої статті 8 Закону про ЖКП).
- (38) Частиною третьою статті 10 Закону № 417-VIII визначено, що ініціатором зборів співвласників є ініціативна група, яка складається не менш як із трьох власників квартир або нежитлових приміщень, або управитель, обраний відповідно до цього Закону.
- (39) Відповідно до частини тринадцятої статті 10 Закону № 417-VIII рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень, визначених абзацами другим - сьомим цієї частини.
- (40) Згідно з частиною п'ятнадцятою статті 10 Закону № 417-VIII рішення зборів співвласників оформлюється протоколом, який повинен містити відомості про:
- 1) ініціатора зборів співвласників;
  - 2) дату, час, місце проведення зборів співвласників (у тому числі інформацію про технічні засоби електронних комунікацій, з використанням яких співвласники брали участь в установчих зборах дистанційно в режимі відеоконференції);
  - 3) загальну кількість співвласників багатоквартирного будинку;
  - 4) загальну площу квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку;
  - 5) кожного співвласника (його представника), який взяв участь у зборах співвласників, у тому числі дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, або письмовому опитуванні, а саме:  
прізвище, ім'я, по батькові співвласника та його представника (у разі представництва особи);  
номер квартири або нежитлового приміщення;  
загальна площа квартири або нежитлового приміщення;  
документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника);
  - 6) обраного голову зборів співвласників;
  - 7) порядок денний зборів співвласників;
  - 8) підсумки голосування щодо кожного питання порядку денного зборів співвласників.
- Протокол зборів співвласників підписує голова зборів співвласників.
- (41) Відповідно до частини шістнадцятої статті 10 Закону № 417-VIII якщо в результаті проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої частинами тринадцятою та чотирнадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах співвласників. Письмове опитування співвласників проводиться протягом не більше ніж 45 календарних днів з дня проведення зборів співвласників. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятним.
- (42) Згідно з частинами сімнадцятою та вісімнадцятою статті 10 Закону № 417-VIII письмове опитування проводиться ініціатором зборів співвласників та/або іншими співвласниками (за їхньою згодою), визначеними ініціатором зборів співвласників. Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно. Письмове опитування

проводиться у письмовій та/або в електронній формі шляхом заповнення співвласниками листків опитування.

- (43) Частинами дев'ятнадцятою і двадцятою статті 10 Закону № 417-VIII передбачено, що кожний співвласник (його представник), який взяв участь у голосуванні під час проведення зборів співвласників або письмового опитування, заповнює листок опитування та підписує його власноруч або шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, із зазначенням результату голосування («за» або «проти»). Листки опитування, створені у паперовій формі, пронумеровуються, прошнуровуються та зберігаються уповноваженою співвласниками особою. Листки опитування, створені у формі електронних документів та підписані шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, зберігаються уповноваженою співвласниками особою на електронному носії інформації у форматі, що дає змогу перевірити їх цілісність на такому носії.
- (44) Частиною двадцять першою статті 10 Закону № 417-VIII унормовано, що листки опитування з питань розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку є невід'ємною частиною протоколу зборів співвласників.
- (45) Згідно зі статтею 11 Закону № 417-VIII управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.
- (46) Відповідно до умов Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком», послуга 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 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.
- (47) Відповідно до статті 328 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема, із правочинів (приватизація, договір купівлі-продажу, договір дарування та ін.). Право власності вважається набутим, якщо інше прямо не впливає із закону, або незаконність набуття права власності не встановлена судом.
- (48) Відповідно до статті 319 ЦК України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Право власника (установника) на передачу майна в управління управителю визначено у главі 70 цього Кодексу.
- (49) Управитель, якщо це визначено договором про управління майном, є довірчим власником цього майна, яким він володіє, користується і розпоряджається відповідно до закону та договору управління майном. Договір про управління майном не тягне за собою переходу права власності до управителя на майно, передане в управління (частина п'ята статті 1033 ЦК України).
- (50) Згідно з частиною другою статті 382 ЦК України усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної

власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

## **5. Визначення ринку та становища суб'єкта господарювання на ринку**

- (51) Відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України від 01.04.2002 № 317/6605 (далі - Методика), з врахуванням пункту 2.2 Методики, встановлено таке.

### **5.1. Встановлення об'єкта аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища на ринку**

- (52) Відповідно до пункту 3.1 Методики об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є: суб'єкт господарювання; група суб'єктів господарювання; конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбавається (використовується, споживається) цим (цими) суб'єктом (суб'єктами) господарювання.
- (53) ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», на підставі рішень загальних зборів співвласників (протоколів зборів співвласників багатоквартирного будинку), відповідно до договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, визначено управителем багатоквартирних будинків у м. Первомайську Миколаївської області за адресами:
- вул. Корабельна, 2 (договір від 01.07.2018 № 50/2018); протокол від 03.03.2016;
  - вул. Корабельна, 3 (договір від 02.01.2019 № 4-Т/2019); протокол від 15.12.2018;
  - вул. Корабельна, 6 (договір від 01.07.2018 № 30/2018); протокол від 27.02.2016;
  - вул. Корабельна, 10 (договір від 01.07.2018 № 29/2018); протокол від 25.02.2016;
  - вул. Корабельна, 12 (договір від 01.02.2019 № 7-Т/2019); протокол від 30.01.2016;
  - вул. Корабельна, 13 (договір від 01.07.2018 № 32/2018); протокол від 23.01.2016;
  - вул. Корабельна, 26 (договір від 01.07.2018 № 56/2018); з 2016 року створено ОСББ «ВЕСНА», договір підписаний головою ОСББ, яка діє на підставі Статуту;
  - вул. Князів Острозьких (Федора Толбухіна), 99 (договір від 01.07.2018 № 40/2018); протокол від 23.01.2016.
- (54) Інфраструктура об'єкта доступу – житлові будинки, які передані в управління ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», є предметом господарського обороту, на який існували попит та пропозиція, тобто, є товаром, у визначенні абзацу чотирнадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (55) З огляду на наведене, об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища в даному випадку є:
- ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» як суб'єкт господарювання, що надає послуги з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єкту будівництва) – житлових будинків, які передані в управління ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС»;
  - конкретними послугами, щодо яких здійснюється визначення монопольного (домінуючого) становища, є послуги з доступу до елементів інфраструктури об'єкта доступу (об'єкта будівництва) - житлових будинків (інфраструктури та/або її окремих елементів), які передані в управління ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» згідно з зазначеними вище рішеннями

загальних зборів співвласників, оформлених протоколами, та договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

## **5.2. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців цих товарів, щодо яких визначалось монопольне (домінуюче) становище**

### **5.2.1. Перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання**

- (56) Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» товар – будь-який предмет господарського обороту, в т. ч. продукція, роботи, послуги, документи, що підтверджують зобов'язання та права.
- (57) Згідно з пунктом 4.1 Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарів (товарних груп), які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).
- (58) Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару здійснюється, виходячи з подібності, зокрема, таких факторів, як функціональне призначення, фізичні характеристики, технічні та експлуатаційні характеристики, умови споживання, що визначаються специфічністю розміщення, монтажу, ціни.
- (59) Функціональним призначенням послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу, як товару, є задоволення потреби операторів електронних комунікацій, у тому числі й АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії як оператора електронних комунікацій, у використанні інфраструктури житлових будинків та/або її окремих елементів для розміщення або технічного обслуговування інфраструктури електронних комунікаційних мереж, які забезпечують надання електронних комунікаційних послуг (послуг з доступу до мережі Інтернет), особам (кінцевим споживачам електронних комунікаційних послуг), кінцеві пристрої яких розміщені у приміщеннях, розташованих у житлових будинках та/або їх окремих елементах.
- (60) Виникнення відповідного попиту зумовлено безальтернативністю застосування певних технологій передавання даних при наданні електронних комунікаційних послуг.
- (61) В рамках даного дослідження не встановлено інших товарів, які б, з огляду на споживчі характеристики, умови споживання, реалізації мали б для операторів електронних комунікацій, у тому числі й для АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії (як споживача послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу) ознаки товару, подібного (аналогічного) послугам з доступу до інфраструктури вказаного об'єкта доступу.
- (62) Таким чином, товаром, щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання - об'єкта аналізу, є послуги з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єкта будівництва) та/або її окремих елементів.
- (63) Інша господарська діяльність ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», крім діяльності з надання вказаних послуг за договором про доступ до інфраструктури об'єкта будівництва та/або її окремих елементів, не є предметом аналізу щодо визначення ознак монопольного (домінуючого) становища.

### **5.2.2. Перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів), щодо яких має визначатись монопольне (домінуюче) становище**

- (64) Відповідно до пункту 4.4 Методики, перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) може складатися шляхом визначення суб'єктів господарювання, які мають значущі обсяги продажу (постачання, виробництва), придбання (споживання, використання) товарів (товарних груп), які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території. Продавцем товару (послуг), щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище на досліджуваному ринку, є ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС».

- (65) У пункті 1.3 Методики визначено, що споживач – юридична чи фізична особа, яка здійснює діяльність з придбання та використання товарів, послуг, робіт на відповідному товарному (товарних) ринку (ринках).
- (66) Споживачами товару, щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище на досліджуваному ринку, є суб'єкти господарювання (оператори електронних комунікацій або уповноважені ними особи), у яких є потреба використовувати елементи інфраструктури об'єктів для розміщення або технічного обслуговування інфраструктури електронних комунікаційних мереж (будинкової телекомунікаційної мережі), яке забезпечує надання електронних комунікаційних послуг (послуг доступу до мережі Інтернет), особам, кінцеві пристрої яких розміщені у приміщеннях, розташованих у житлових будинках (інфраструктурі та/або її окремих елементах) та які перебувають в управлінні ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС».

Згідно з проведеним дослідженням, такими споживачами, зокрема є: ФОП Арабаджи Юрій Михайлович (РНОКПП «Інформація з обмеженим доступом»), ФОП Баланюк Анжеліка Петрівна (РНОКПП «Інформація з обмеженим доступом»), ПрАТ «Київстар» (ідентифікаційний код юридичної особи «Інформація з обмеженим доступом»), ТОВ «Фобосс-Телеком» (ідентифікаційний код юридичної особи «Інформація з обмеженим доступом») - суб'єкти господарювання, які надають електронні комунікаційні послуги (послуги доступу до мережі Інтернет) своїм споживачам.

### **5.3. Визначення товарних меж ринку**

- (67) Згідно з абзацами першим та другим пункту 5.1. Методики товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп), у межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого. Формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп) здійснюється із переліку товарів, які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи), за показниками взаємозамінності, якими, зокрема, є: (1) подібність призначення, споживчих властивостей, умов використання тощо; (2) подібність фізичних, технічних, експлуатаційних властивостей і характеристик, якісних показників тощо; (3) наявність спільної групи споживачів товару (товарної групи); (4) відсутність суттєвої різниці в цінах; (5) взаємозамінності товарів (товарної групи) з точки зору їх виробництва, тобто здатності виробників запропонувати нові товари на заміну існуючим.
- (68) У пункті 1.3 Методики визначено, що товарні межі ринку – товар (товарна група), сукупність схожих, однорідних предметів господарського обороту, в межах якої споживач за звичайних умов може перейти від споживання певного виду предметів господарського обороту до споживання іншого.
- (69) АТ «Укртелеком» у Заяві повідомило, що в межах взаємозамінних товарних меж ринку, група взаємозамінних послуг відсутня - лише отримання доступу до будинків ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» дає можливість прокладання електронних комунікаційних мереж у цих будинках.
- (70) ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» у листі від 08.08.2025 № 0300 (вх. № 65-01/2234 від 13.08.2025) пояснило, що суб'єкт господарювання - постачальник електронних комунікаційних послуг не має альтернативного правового механізму для отримання доступу до інфраструктури об'єктів будівництва (багатоквартирних будинків), окрім як шляхом укладення відповідного договору з управителем ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» по об'єктам доступу за адресами: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13, 26 та вул. Князів Острозьких, 99, оскільки управління здійснюється одним суб'єктом.
- (71) Тобто, надання кінцевим споживачам послуг доступу до мережі Інтернет за допомогою електронної комунікаційної мережі можливо виключно шляхом приєднання споживачів (абонентів) до мережі оператора електронних комунікацій (АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії чи інших операторів електронних комунікацій). Таке приєднання

неможливе без використання елементів інфраструктури об'єктів доступу – житлових будинків, що перебувають в управлінні відповідних підприємств. Інших альтернативних способів та технологій для надання операторам електронних комунікацій, у тому числі АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії, послуг з доступу до мережі Інтернет за допомогою електронної комунікаційної мережі не існує.

- (72) Наведене свідчить, що послуги з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єкта будівництва) та/або її окремих елементів не можуть бути замінені іншим товаром (послугами).
- (73) Отже, споживачі вказаних послуг за звичайних умов не можуть перейти до споживання іншого предмету господарського обороту, ніж послуги з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єкта будівництва) та/або її окремих елементів. За показниками взаємозамінності, зокрема, за подібністю призначення, споживчих властивостей та характеристик, якісних показників, подібністю фізичних, технічних, експлуатаційних властивостей і характеристик тощо ці послуги не є взаємозамінними з іншими послугами. Отже, в даному випадку товарні межі досліджуваного ринку співпадають з товаром.
- (74) Таким чином, товарними межами досліджуваного ринку є послуги з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єкта будівництва) та/або її окремих елементів, як товар, що не має заміників.

#### **5.4. Визначення територіальних (географічних) меж ринку**

- (75) Відповідно пункту 6.1 Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів (послуг) є неможливим або недоцільним.
- (76) При цьому слід звернути увагу на те, що при остаточному визначенні територіальних (географічних) меж ринку визначальною є менша здатність до переміщення або попиту, або пропозиції.
- (77) Як зазначалося вище, оператори електронних комунікацій, у тому числі АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії, мають можливість надавати телекомунікаційні послуги споживачам, приміщення яких розташовані у об'єктах доступу (об'єктах будівництва), тільки за умови підключення кінцевих пристроїв цих споживачів до електронного комунікаційного обладнання операторів електронних комунікацій, у тому числі й АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії, яке розміщується у будинках саме із використанням відповідних елементів інфраструктури об'єкта доступу.
- (78) Тобто, для операторів електронних комунікацій, у тому числі й для АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії, отримання послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єкта будівництва) та/або її окремих елементів поза межами об'єктів доступу та/або її окремих елементів є неможливим.
- (79) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуг з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва та/або її окремих елементів визначено місто Первомайськ Миколаївської області, в межах території розташування об'єктів доступу (житлових багатоквартирних будинків, переданих в управління ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» згідно з відповідними рішеннями загальних зборів співвласників, оформлених протоколами, відповідно до договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком).

#### **5.5. Проміжок часу, стосовно якого визначалося становище суб'єкта господарювання на ринку – часові межі ринку**

- (80) Відповідно до пункту 7.1 Методики часові межі ринку визначаються як проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.
- (81) Згідно з пунктом 1.3 Методики, часові межі ринку – це час стабільності ринку, тобто період, протягом якого структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому істотно не змінюються.

- (82) Як свідчать матеріали дослідження, ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» з 01.07.2018, 02.01.2019, 01.02.2019, відповідно до укладених між ним та співвласниками багатоквартирних будинків (в тому числі ОСББ) договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, є управителем та забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.
- (83) Заявник у 2025 році звертався до ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» з метою отримати доступ до інфраструктури об'єкта доступу та/або її окремих елементів - житлових будинків, розташованих у місті Первомайську за адресами: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13, 26, вул. Князів Острозьких (Федора Толбухіна), 99, які передані в управління ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС». Проте вказане питання не було вирішено між ними.
- (84) Упродовж 2025 року співвідношення попиту та пропозиції на ринку послуг з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва та/або її окремих елементів - житлових будинків, які передані в управління ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», в досліджуваних територіальних межах не змінювалася, тобто структура цього ринку була сталою.
- (85) Таким чином, часовими межами ринку у межах даного дослідження визначено січень – жовтень 2025 року.
- 5.6. Визначення бар'єрів вступу (виходу) на ринок та потенційних конкурентів**
- (86) Відповідно до пункту 9.2. Методики, бар'єрами для вступу потенційних конкурентів на відповідний ринок є:
- обмеження за попитом, пов'язані з високою насиченістю ринку товарами (товарними групами) та низькою платоспроможністю покупців;
  - адміністративні обмеження;
  - економічні та організаційні обмеження;
  - екологічні обмеження;
  - нерозвиненість ринкової інфраструктури;
  - інші обмеження, що спричиняють суттєві витрати, необхідні для вступу на певний ринок товару (товарні групи).
- (87) ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» визначено управителем житлових будинків, розташованих у місті Первомайську за адресами: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13, 26, вул. Князів Острозьких (Федора Толбухіна), 99, згідно з відповідними рішеннями загальних зборів співвласників, оформлених протоколами, та відповідно до договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладених 01.07.2018, 02.01.2019, 01.02.2019.
- (88) Таким чином, для вступу на досліджуваний ринок інших (крім ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС») суб'єктів господарювання існують бар'єри адміністративного характеру – наявність укладених договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.
- (89) Відповідно до пункту 9.1. Методики потенційними конкурентами вважаються такі 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 складають товарні межі ринку, але не реалізують їх на відповідному ринку;
  - нові суб'єкти господарювання, які можуть вступити на ринок.
- (90) Оскільки, відповідно до договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (від 01.07.2018 № 50/2018; від 02.01.2019 № 4-т/2019; від 01.07.2018 № 30/2018; від 01.07.2018 № 29/2018; від 01.02.2019 № 7-т/2019; від 01.07.2018 № 32/2018; від 01.07.2018 № 56/2018; від 01.07.2018 № 40/2018) послуги з управління цими багатоквартирними будинками можуть надаватися тільки ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», вступ нових суб'єктів господарювання на ринок послуг з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва та/або її

окремих елементів у січні - жовтні 2025 року був неможливим, що свідчить про відсутність у ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» потенційних конкурентів на досліджуваному ринку.

- (91) Заявнику неможливо здійснити перехід до використання інфраструктури об'єктів доступу інших суб'єктів господарювання, оскільки потенційні абоненти АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії проживають у будинках, що знаходяться в управлінні та обслуговуються ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС». За відсутності конкуренції на ринку послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єкта будівництва) та/або її окремих елементів споживачі – оператори електронних комунікацій не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг.
- (92) Тобто, для операторів електронних комунікацій, у тому числі для АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії, у місті Первомайську Миколаївської області в межах території розташування об'єктів будівництва та/або її окремих елементів, які перебувають в управлінні ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», не існує інших суб'єктів господарювання, крім ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», які б могли забезпечити операторам доступ до інфраструктури об'єктів будівництва та/або її окремих елементів з метою розміщення та експлуатації технічних засобів електронних комунікацій, які забезпечують надання електронних комунікаційних послуг (послуг доступу до мережі Інтернет) особам (споживачам електронних комунікаційних послуг), кінцеві пристрої яких розміщені у приміщеннях, розташованих у тих об'єктах будівництва, що перебувають в управлінні ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС».
- (93) Отже, у ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» на досліджуваному ринку відсутні як потенційні так і реальні конкуренти.

#### **5.7. Установлення ознак монопольного (домінуючого) становища**

- (94) Відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку у нього немає жодного конкурента.
- (95) Таким чином, матеріали дослідження свідчать про те, що внаслідок особливостей надання послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єкта будівництва) та/або її окремих елементів, ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», здійснюючи діяльність на досліджуваному ринку, не мало жодного конкурента, оскільки оператори електронних комунікацій, у тому числі й АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії, упродовж досліджуваного періоду не мають альтернативної можливості отримати доступ до інфраструктури об'єктів доступу (об'єкта будівництва) та/або її окремих елементів у будинках, управителем яких є ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС».
- (96) Ураховуючи викладене, ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» у період січня – жовтня 2025 року мало ознаки такого, що займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єкта будівництва) та/або її окремих елементів – багатоквартирних будинків, розташованих у місті Первомайську Миколаївської області за адресами: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13, 26, вул. Князів Острозьких (Федора Толбухіна), 99, які передані в управління ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» згідно з рішеннями загальних зборів співвласників, оформлених протоколами, та відповідно до договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком від 01.07.2018 № 50/2018; від 02.01.2019 № 4-т/2019; від 01.07.2018 № 30/2018; від 01.07.2018 № 29/2018; від 01.02.2019 № 7-т/2019; від 01.07.2018 № 32/2018; від 01.07.2018 № 56/2018; від 01.07.2018 № 40/2018 з часткою 100 %, оскільки ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» не мало жодного конкурента на цьому ринку.

## **6. Встановлені обставини**

- (97) У ході розгляду Заяви та аналізу отриманої Відділенням інформації встановлено такі

обставини.

- (98) АТ «Укртелеком» в особі відокремленого підрозділу Миколаївської філії, з метою розвитку електронної комунікаційної мережі (далі – мережа) для надання електронних комунікаційних послуг, у тому числі доступу до мережі Інтернет, виконує роботи по розвитку та реконструкції існуючих мереж у Миколаївській області. Серед місць, які потребують реконструкції та впровадження сучасних технологій доступу до Інтернет, є будинки, розташовані у місті Первомайську Миколаївської області за адресами: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13, 26, вул. Князів Острозьких (Федора Толбухіна), 99 (далі – Об'єкти доступу).
- (99) Як постачальник електронних комунікаційних послуг, керуючись частиною п'ятою статті 25 Закону України «Про електронні комунікації», з метою укладання договору про доступ до інфраструктури об'єкта доступу та/або її окремих елементів, Заявник листом від 16.04.2025 № 51G760/502-36/25 звернувся до ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», у якому повідомив про реконструкцію електронної комунікаційної мережі у м. Первомайську, надав для розгляду проект договору з доступу до інфраструктури об'єктів будівництва - будинків, розташованих у місті Первомайську за вказаними вище адресами та висловив прохання надати дозвіл на виконання робіт з прокладання електронної комунікаційної мережі за вказаними адресами будинків для надання у подальшому електронних комунікаційних послуг.
- (100) На вказаний лист АТ «Укртелеком» отримало від ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» відповідь від 14.05.2025 № 174 з посиланнями на норми Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» щодо необхідності проведення зборів співвласників та оформлення протоколу зборів співвласників і вказівку та те, що умовою укладання договору є оформлення пакету документів відповідно до чинного законодавства. Зокрема, Товариство зазначило, що не має технічної можливості а також зайвих коштів для того, щоб виступити ініціатором проведення загальних зборів співвласників одночасно у всіх багатоквартирних будинках, які перелічені у наданому АТ «Укртелеком» проекті договору з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва та/або її окремих елементів, аби створити для цього сприятливі умови для АТ «Укртелеком».
- (101) Разом з тим ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» повідомило, що не буде заперечувати щодо укладання з АТ «Укртелеком» договору з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва та/або її окремих елементів, але на кожний будинок окремо і за умови оформлення пакету документів, відповідно до чинного законодавства, отримавши відповідні на то повноваження від співвласників багатоквартирних будинків.
- (102) АТ «Укртелеком» у Заяві зазначило, що лише отримання доступу до будинків ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» дає можливість прокладання електронних комунікаційних мереж у будинках, розташованих у місті Первомайську Миколаївської області за вказаними вище адресами.
- (103) Заявник також зауважив, що у відповідних багатоквартирних будинках надають електронні комунікаційні послуги інші постачальники, з якими укладені відповідні договори з доступу, тому відмова йому з боку управителя цих будинків в укладенні договору з доступу, за наведених вище обґрунтувань, не відповідає чинному законодавству, є штучною перешкодою, яка унеможливорює надання ним послуг споживачам, які мешкають у цих будинках, та перешкоджає йому конкурувати з іншими постачальниками таких послуг.
- (104) Такі дії ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», вказує Заявник, порушують право АТ «Укртелеком» на доступ до Об'єктів доступу для розгортання, розвитку, реконструкції електронних комунікаційних мереж з метою надання електронних комунікаційних послуг, у тому числі і послуги доступу до Інтернет, що є важливим для усіх категорій споживачів в умовах воєнного стану та обстрілів, створення умов для надання таких послуг є пріоритетною державною політикою.
- (105) Заявник також зазначив, що відмова ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» у доступі до Об'єктів доступу фактично усуває АТ «Укртелеком» з ринку надання електронних комунікаційних послуг у

вказаних у Заяві будинках та викликає спотворення конкуренції на ринку надання таких послуг у цих будинках, позбавлення споживачів на отримання електронних комунікаційних послуг на конкурентних засадах за конкурентною ціною.

- (106) Отже, такі дії ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», на думку Заявника, спричиняють негативний вплив на конкуренцію на ринку доступу до інфраструктури об'єктів будівництва і цей негативний вплив тягне за собою негативні наслідки і для ринку електронних комунікаційних послуг, оскільки позбавляє Заявника права (можливості) прокласти електронну комунікаційну мережу у зазначених будинках і відповідно надавати електронні комунікаційні послуги споживачам.
- (107) Заявник вказує, що оскільки ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» у відносинах надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва за зазначеними вище адресами є єдиним надавачем послуг з доступу до таких будинків для постачальників електронних комунікаційних послуг, то воно займає монопольне (домінуюче) становище на ринку цих послуг.
- (108) Тому АТ «Укртелеком» просить розпочати відносно ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» розгляд справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва.
- (109) ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», у відповідь на вимогу Відділення від 23.07.2025 № 65-02/3704е про надання інформації, листом від 07.08.2025 № 68 (вх. № 65-01/2208 від 11.08.2025) повідомило, зокрема, таке.
- (110) Відповідно до технічного обстеження об'єктів доступу (житлових будинків) наявна технічна можливість забезпечити доступ суб'єктів господарювання - постачальників електронних комунікаційних послуг до елементів інфраструктури Об'єктів доступу з метою розміщення технічних засобів електронних комунікацій, відповідно до вимог Закону України «Про електронні комунікації» та Порядку доступу до інфраструктури об'єкта доступу. У разі потреби додаткові технічні умови можуть бути визначені в процесі погодження технічної документації або за результатами спільного огляду об'єкта представниками управителя та Заявника.
- (111) ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» може надати доступ суб'єктам господарювання - постачальникам електронних комунікаційних послуг до Об'єктів доступу виключно у межах своїх повноважень, передбачених законодавством, та згідно з договором доступу із суб'єктом господарювання - постачальником електронних комунікаційних послуг.
- (112) Етапи дій для підписання договору доступу управителя з суб'єктом господарювання - постачальником електронних комунікаційних послуг:
- 1) замовник (тобто провайдер) звертається до власника об'єкта доступу (співвласники багатоквартирного будинку) із запитом на отримання доступу; власник приймає рішення та повідомляє замовника про прийняте рішення; відповідно до статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» рішення про використання спільного майна приймається на зборах співвласників; рішення зборів співвласників оформлюється протоколом; рішення вважається прийнятим, якщо «за» проголосували співвласники, які володіють більш як 75% загальної площі квартир та нежитлових приміщень;
  - 2) за умови, якщо власник делегував відповідні повноваження управителю, останній видає замовнику технічні умови у строк, ще не перевищує 15 робочих днів з дня надходження від замовника документів, що підтверджують здійснення ним відповідної оплати умов; технічні умови набирають чинності з дати їх видачі замовнику власником;
  - 3) погодження проектної документації, яка готується провайдером на підставі технічних умов; після надходження від замовника проектної документації з доступу (розробляється замовником самостійно або іншою особою на замовлення замовника у порядку, визначеному законодавством) протягом 15 робочих днів перевіряється відповідність технічним умовам;

- 4) після отримання погодженої власником (управителем) проєктної документації замовник подає письмове звернення власнику (управителю) з пропозицією укладення договору з доступу, до якого додаються два примірники документів, передбачених частиною другою статті 16 Закону № 1834-VIII (а саме: проєктна документація з доступу та проєкт договору); власник (управитель) у строк, що не перевищує одного місяця з дня надходження письмового звернення замовника з пропозицією укладання договору з доступу, розглядає його та приймає рішення щодо укладання такого договору;
- 5) у разі підписання договору з доступу провайдер виконує роботи відповідно до умов договору та з дотриманням будівельних і технічних норм.
- (113) Станом на дату складання відповіді на вимогу у межах об'єктів доступу наявне комунікаційне обладнання таких суб'єктів господарювання:
- а) ФОП Арабаджи - об'єкти доступу: вул. Корабельна, 10, 12, 13 (договір від 01.03.2019 № 2/2019);
- б) ФОП Баланюк - об'єкти доступу: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 26 (договір від 01.01.2025 № 5/20205);
- в) ПрАТ «Київстар» - об'єкти доступу: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13 (договір від 01.06.2019 № 6/2019);
- г) ТОВ «ФОБОС-ТЕЛЕКОМ» - об'єкти доступу: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 26, вул. Князів Острозьких (Федора Толбухіна), 99 (договір від 01.03.2019 № 7/2019).
- (114) Зазначені суб'єкти господарювання мають діючі договори з управителем (ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС») про встановлення сервіту, за умовами якого оператор має право на розміщення відповідного обладнання і може використовувати його для надання споживачам електронних комунікаційних послуг.
- (115) ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» пояснило у листі від 07.08.2025 № 68 (вх. № 65-01/2208 від 11.08.2025), що оскільки на момент введення в дію Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та обрання управителем ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» співвласниками багатоквартирних будинків за адресами: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13, 26, вул. Князів Острозьких, 99 вже були укладені договори між КП ПМР «Затишок» як балансоутримувачем цих будинків на той час та суб'єктами господарювання - постачальниками електронних комунікаційних послуг (ПрАТ "Київстар, ТОВ "ТКМ Всесвіт", ТОВ "Фобос-Телеком") з функціонуючою телекомунікаційною мережею та активними користувачами серед співвласників будинків в рамках існуючої інфраструктури, то відповідно до статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», управителем було укладено договори з відповідними суб'єктами господарювання - постачальниками електронних комунікаційних послуг без загальних зборів співвласників, що відповідає чинному законодавству України та не порушує права інших суб'єктів господарювання на рівний доступ до інфраструктури об'єкта доступу. ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» не отримувало ніяких додаткових рішень від співвласників багатоквартирних будинків у вигляді протоколів загальних зборів співвласників відносно звернень нових суб'єктів господарювання - постачальників електронних комунікаційних послуг щодо надання доступу до Об'єкта доступу, тому Товариство не має таких повноважень та не може укласти з ними відповідні договори без рішення співвласників багатоквартирних будинків.
- (116) ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» наведено перелік обов'язкових документів, які повинен надати суб'єкт господарювання - постачальник електронних комунікаційних послуг для укладання договору з доступу до інфраструктури будівництва та/або її окремих елементів:
1. Письмове звернення (запит) про доступ із пропозицією укладення договору.
  2. Проєкт договору про доступ у двох примірниках.
  3. Інформація про провайдера (виписка з ЄДР, копія ліцензії, підтвердження статусу оператора/провайдера).

4. Заява/запит на отримання інформації про наявність вільного місця в інфраструктурі (наявність технічної можливості).
5. Протокол рішення співвласників багатоквартирного будинку щодо надання згоди на доступ до інфраструктури, погодження будівництва, реконструкції або модернізації мереж.
6. Погоджену власником (управителем) проєктну документацію.
- (117) Заявник у листі від 26.09.2025 № 1014 -вих-80D731-80D920-2025 (вх. № 65-01/884-Кі від 02.10.2025) повідомив, що не мав будь-яких договірних відносин з ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» чи з будь-яким іншим суб'єктом господарювання (зокрема, балансоутримувачем, управителем багатоквартирного будинку), об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку щодо розміщення телекомунікаційного обладнання (технічних засобів (мереж) у будинках за адресами: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13, 26, вул. Князів Острозьких (Федора Толбухіна), 99 для забезпечення можливості надання телекомунікаційних (електронних комунікаційних) послуг їх мешканцям. Разом з тим, Заявник зазначив, що ці будинки належать до старого житлового фонду (забудова до 2015 року), що споруджувалися згідно з будівельними нормами та правилами, які передбачали телефонізацію будинку від міської АТС (автоматичної телефонної станції) шляхом прокладання кабелю з мідними жилами. І єдиним підприємством зв'язку, яке на той час виконувало телефонізацію будівель у місті Первомайську, було «Укрелектрозв'язок», яке пройшло ряд реорганізацій та корпоратизацію і тепер функціонує як АТ «Укртелеком»; відповідно, усі мережі та обладнання (їх залишки), які прокладалось у будинках, належить Заявнику. Ураховуючи давність розташування технічних засобів (мереж) у будинках та відсутність нормативно-правового регулювання доступу на час телефонізації будівель, будь-які договори з суб'єктами господарювання (зокрема, балансоутримувачем, управителем багатоквартирного будинку), об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку щодо розміщення телекомунікаційного обладнання не могли мати місце саме у відносинах з АТ «Укртелеком».
- (118) Заявник також повідомив, що мав та має у зазначених вище будинках розміщене комунікаційне обладнання (технічні засоби (мережі)). На підтвердження ним надано інформацію щодо абонентів АТ «Укртелеком», яким Заявник надавав електронні комунікаційні послуги у будинках за зазначеними вище адресами та відповідні витяги з інформаційно-довідкових систем АТ «Укртелеком».
- (119) КП ПМР «Затишок» у листі від 26.09.2025 № 75 (вх. № 65-01/2709 від 29.09.2025) повідомило, що згідно з рішенням сесії Первомайської міської ради від 29.07.2009 № 24 на баланс КП ПМР «Затишок» було передано комунальне майно, в тому числі житлові будинки за адресами: вул. Рожева, 5, 7, вул. Сонячна (Ф. Достоевського), 2, 4, 31, вул. Олександра Коротченка, 1, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 20, 22, 30, вул. Одеська, 133, 141, вул. Князя Вітовта (Жуковського), 33, вул. Корабельна, 1, 2, 3, 6, 8, 10, 12, 13, 26, 27, вул. Гетьмана Мазепи, 112, 116, вул. Князів Острозьких (Федора Толбухіна), 99. У зв'язку з введенням в дію Закону України «Про житлово-комунальні послуги» рішенням сесії Первомайської міської ради від 29.11.2018 № 17 житлові будинки були списані з балансу підприємства. КП ПМР «Затишок» мало договірні відносини щодо розміщення телекомунікаційного обладнання у вказаних вище будинках з такими суб'єктами господарювання (провайдерами):
- ТОВ «Фобосс-Телеком» - договір від 01.06.2014 № 2 (продовжувався щорічно; підстава припинення договору – рішення Первомайської міської ради від 29.11.2018 № 17 про списання з балансу будинків);
  - ТОВ «ТКМ «Всесвіт» - договір від 01.09.2014 № 3 (продовжувався щорічно; підстава припинення договору – рішення Первомайської міської ради від 29.11.2018 № 17 про списання з балансу будинків);
  - ПрАТ «Київстар» - договори від 01.10.2011 № 7, від 01.12.2014 № 5 (підстава припинення – рішення Первомайської міської ради від 29.11.2018 № 17 про списання з балансу будинків);

- ФОП Арабаджи - договір від 01.08.2010 № А3 (продовжувався щорічно; підстава припинення договору – рішення Первомайської міської ради від 29.11.2018 № 17 про списання з балансу будинків).
- (120) Аналізом змісту наданих Відділенню ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (від 01.07.2018 № 50/2018; від 02.01.2019 № 4-т/2019; від 01.07.2018 № 30/2018; від 01.07.2018 № 29/2018; від 01.02.2019 № 7-т/2019; від 01.07.2018 № 32/2018; від 01.07.2018 № 56/2018; від 01.07.2018 № 40/2018 (далі - Договори) встановлено, що всі вони укладені відповідно до Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком».
- (121) Згідно з умовами Договорів послуга з управління полягає у забезпеченні управителем належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна будинку та його прибудинкової території. Послуга з управління включає: утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів 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.
- (122) Пунктом 7 Договорів передбачено, що Управитель має право, зокрема, за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку.
- (123) Відповідно до пункту 13 Договорів Управитель має право доступу до всіх приміщень загального користування будинку а також належних до нього будівель і споруд, крім тих, що перебувають у власності окремих співвласників.

## **7. Позиція компетентного органу**

- (124) Антимонопольним комітетом України у відповідь на лист від 24.09.2025 № 130-29.1/07-10168е про надання інформації від Міністерства розвитку громад та територій України (далі - Міністерство) отримано інформацію (пояснення), викладену у межах його компетенції в листі від 17.10.2025 № 27124/37/10-25 (вх. № 65-01/799-К від 20.10.2025).
- (125) У вказаному листі Міністерство висловило свою позицію як компетентного органу з досліджуваних питань, яка полягає, зокрема, в такому.
- (126) Частиною першою статті 3 Закону визначено, що 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. Відповідно до частин першої, другої статті 16 Закону 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.
- (127) Відповідно до статті 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів (приватизація, договір купівлі-продажу, договір дарування та ін.). Право власності вважається набутим, якщо інше прямо не впливає із закону, або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

- (128) Відповідно до статті 319 ЦК України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Право власника (установника) на передачу майна в управління управителю визначено у главі 70 цього Кодексу.
- (129) Управитель, якщо це визначено договором про управління майном, є довірчим власником цього майна, яким він володіє, користується і розпоряджається відповідно до закону та договору управління майном. Договір про управління майном не тягне за собою переходу права власності до управителя на майно, передане в управління (частина п'ята статті 1033 ЦК України).
- (130) Відповідно до положень статті 1038 ЦК України управитель управляє майном особисто, крім випадків, встановлених статтею 1041 цього Кодексу. Управитель, вчиняючи фактичні та юридичні дії, пов'язані з управлінням майном, зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є управителем, а не власником майна. У правочинах щодо майна, переданого в управління, які вчиняються у письмовій формі, вказується про те, що вони вчинені управителем. У разі відсутності такої вказівки управитель зобов'язується перед третіми особами особисто.
- (131) Згідно із частиною першою статті 9 Закону № 417-VIII управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку. До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним; визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем (стаття 10 Закону № 417-VIII). Якщо зборами співвласників прийнято рішення про укладення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, такий договір (зміни до нього) підписується співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками (стаття 11 Закону № 417-VIII). Аналогічну норму передбачено у статті 15 Закону про ЖКП.
- (132) Згідно зі статтею 5 Закону про ЖКП до житлово-комунальних послуг належить, зокрема, житлова послуга – послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає: забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо прибудинкова територія, за даними Державного земельного кадастру, 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.
- (133) Надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах (частина перша статті 12 Закону про ЖКП).
- (134) Згідно з пунктом 5 частини третьої статті 8 Закону про ЖКП управитель багатоквартирного будинку має право за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку.

- (135) У разі прийняття відповідного рішення співвласниками багатоквартирного будинку управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний приймати на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком для цієї мети, внески на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, орендну плату і плату за сервітути та забезпечувати проведення відповідних розрахунків, а також на запит будь-якого співвласника багатоквартирного будинку, який перебуває в його управлінні, надавати інформацію про рух коштів на відповідному рахунку (пункт 8 частини четвертої статті 8 Закону про ЖКП).
- (136) Доходи від використання спільного майна багатоквартирного будинку та встановлення сервітутів спрямовуються на капітальний ремонт (заміну) спільного майна багатоквартирного будинку, якщо інше не встановлено договором на надання послуг з управління багатоквартирним будинком або рішенням співвласників багатоквартирного будинку чи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (частина шоста статті 18 Закону про ЖКП).
- (137) Ураховуючи наведене вище, управитель не є власником багатоквартирного будинку, а здійснює управління багатоквартирним будинком в межах, визначених відповідним договором про надання послуги з управління багатоквартирним будинком. Внесення змін до договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, зокрема, щодо права управителя на встановлення сервітуту стосовно спільного майна багатоквартирного будинку - розподільної мережі об'єкта доступу, здійснюється за домовленістю між його сторонами шляхом прийняття відповідного рішення зборами співвласників.
- (138) Відповідно до частини третьої статті 10 Закону № 417-VIII ініціатором зборів співвласників є ініціативна група, яка складається не менш як із трьох власників квартир або нежитлових приміщень, або управитель, обраний відповідно до Закону № 417-VIII.
- (139) Поряд з цим, Міністерство звернуло увагу, що чинне законодавство не обмежує права замовника доступу до інфраструктури об'єкта доступу для вирішення питання надання доступу до об'єкта доступу звернутися безпосередньо до співвласників багатоквартирного будинку у зручній для такого замовника спосіб для прийняття відповідного рішення безпосередньо співвласниками.
- (140) Таким чином, *узагальнений аналіз положень чинного законодавства, отриманої в ході розгляду Заяви інформації та встановлених фактичних обставин* свідчить про таке.
- (141) Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.
- (143) Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на загальних зборах у порядку, передбаченому законодавством, зокрема, шляхом оформлення протоколу. Наявність такого протоколу є підставою для управителя на вчинення відповідних дій, зокрема, щодо надання доступу до інфраструктури об'єктів доступу (будівництва) та/або її окремих елементів.
- (144) Отже, саме власник об'єкта доступу надає доступ до інфраструктури об'єкта доступу (будівництва) та/або її окремих елементів.

- (145) ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» є виконавцем житлової послуги - послуги з управління багатоквартирним будинком, а не власником (володільцем) інфраструктури об'єкта доступу (будівництва). Договорами про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеними співвласниками багатоквартирних будинків, розташованих за адресами: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13, 26 та вул. Князів Острозьких, 99, з ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», передбачено, що управитель має право надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку за рішенням (згодою) загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку.
- (146) Як встановлено при розгляді Заяви, співвласники зазначених вище багатоквартирних будинків не уповноважували ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» у встановленому законодавством порядку на укладання з АТ «Укртелеком» договорів з доступу.
- (147) Управитель, у відповідь на звернення Заявника, повідомив про необхідність проведення зборів співвласників і оформлення відповідного протоколу та вказав, що умовою укладання договору з доступу є оформлення пакету документів відповідно до чинного законодавства.
- (148) Товариство зазначило, що не має технічної можливості та коштів для того, щоб виступити ініціатором проведення загальних зборів співвласників одночасно у всіх багатоквартирних будинках, які перелічені у наданому АТ «Укртелеком» проекті договору з доступу, аби створити для цього сприятливі умови АТ «Укртелеком».
- (149) Разом з тим ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» повідомило, що не буде заперечувати щодо укладання з АТ «Укртелеком» договору з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва та/або її окремих елементів, але на кожний будинок окремо і за умови оформлення пакету документів, відповідно до чинного законодавства, отримавши відповідні на то повноваження від співвласників багатоквартирних будинків.
- (150) Отже, ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» не відмовляло Заявнику в доступі до інфраструктури об'єктів доступу (будинків за адресами: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13, 26 та вул. Князів Острозьких, 99).
- (151) Чинне законодавство України не містить норм та положень, які б встановлювали обов'язок управителя, у разі звернення до нього замовника доступу до інфраструктури об'єкта доступу, ініціювати збори загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку для прийняття відповідного рішення.
- (152) Водночас чинне законодавство не обмежує права замовника доступу до інфраструктури об'єкта доступу (уданому випадку – АТ Укртелеком) для вирішення питання надання доступу до об'єкта доступу звернутися безпосередньо до співвласників багатоквартирних будинків у зручний для такого замовника спосіб для прийняття відповідного рішення безпосередньо співвласниками.

## 8. Висновки

- (153) Основними завданнями Антимонопольного комітету України згідно із статтею 3 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики в частині, зокрема, здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на засадах рівності суб'єктів господарювання перед законом та пріоритету прав споживачів, запобігання, виявлення і припинення порушень законодавства про захист економічної конкуренції.
- (149) Статтею 7 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» визначено повноваження Антимонопольного комітету України, відповідно до яких, у сфері здійснення контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції Антимонопольний комітет України, зокрема, здійснює розгляд заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, проводить розслідування за цими заявами

і справами та приймає передбачені законодавством про захист економічної конкуренції розпорядження та рішення.

- (150) Статтею 12 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» визначено, що для реалізації завдань, покладених на Антимонопольний комітет України, утворюються територіальні відділення Антимонопольного комітету України, повноваження яких визначаються Антимонопольним комітетом України у межах його компетенції.
- (151) Таким чином, реалізація своїх повноважень Відділенням можлива у разі наявності ознак порушень законодавства про захист економічної конкуренції.
- (152) Статтею 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначений вичерпний перелік дій, які можуть бути кваліфіковані як порушення законодавства про захист економічної конкуренції та за які діючим законодавством передбачена відповідальність.
- (153) При цьому, органи Антимонопольного комітету України не наділені повноваженнями щодо здійснення контролю за дотриманням положень інших галузей законодавства, крім законодавства про захист економічної конкуренції.
- (154) Відповідно до пункту 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є зловживання монопольним (домінуючим) становищем.
- (155) Згідно із частиною першою 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.
- (156) Відповідно до пункту 5 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку визнається часткова або повна відмова від придбання або реалізації товару за відсутності альтернативних джерел реалізації чи придбання.
- (157) Згідно з пунктом 7 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку визнається створення перешкод доступу на ринок (виходу з ринку) чи усунення з ринку продавців, покупців, інших суб'єктів господарювання.
- (158) За результатами розгляду Заяви вбачається, що ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» має ознаки такого, що протягом січня – жовтня 2025 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єкта будівництва) та/або її окремих елементів – багатоквартирних будинків, розташованих у місті Первомайську Миколаївської області за адресами: вул. Корабельна, 2, 3, 6, 10, 12, 13, 26, вул. Князів Острозьких (Федора Толбухіна), 99, які були передані в управління ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» згідно з рішеннями загальних зборів співвласників, оформлених протоколами, та відповідно до договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком від 01.07.2018 № 50/2018; від 02.01.2019 № 4-т/2019; від 01.07.2018 № 30/2018; від 01.07.2018 № 29/2018; від 01.02.2019 № 7-т/2019; від 01.07.2018 № 32/2018; від 01.07.2018 № 56/2018; від 01.07.2018 № 40/2018 з часткою 100 %, оскільки ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» не мало жодного конкурента на цьому ринку.
- (159) Факт займання суб'єктом господарювання монопольного (домінуючого) становища на ринку (в тому числі наявності ознак такого становища) не є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції. Порушенням конкурентного законодавства є зловживання цим становищем.
- (160) Водночас, за результатами розгляду Заяви не виявлено в діях ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС», наведених у Заяві, ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції у

вигляді зловживання монополюним (домінуючим) становищем на зазначеному вище ринку, в тому числі про яке зазначив Заявник.

- (161) Процедура розгляду, зокрема, заяв про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, у тому числі про захист від недобросовісної конкуренції, визначена Порядком розгляду Антимонопольним комітетом України та його територіальними відділеннями заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затвердженим розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 № 5 (в редакції розпорядження Антимонопольного комітету від 29.06.1998 № 169-р), зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (зі змінами) (далі - Порядок).
- (162) Відповідно до пункту 6 розділу VI Порядку у разі невиявлення ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції державний уповноважений, голова територіального відділення вмотивовано відмовляють у розгляді справи, про що орган Комітету видає відповідне вмотивоване розпорядження, яке протягом трьох робочих днів із дня його прийняття надсилається заявнику засобами поштового зв'язку або в електронній формі засобами інформаційно-комунікаційних систем.

Ураховуючи викладене, керуючись статтями 7, 12, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 36 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482, пунктами 6, 9 розділу IV 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 19.04.1994 № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

### **ПОСТАНОВИЛА:**

відмовити в розгляді справи за заявою акціонерного товариства «Укртелеком» від 10.07.2025 № 764-вих-80D731-80D940-2025 (вх. № 65-01/22-АМ від 21.07.2025) про порушення ТОВ «ЕТАЛОНСЕРВІС» законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монополюним (домінуючим) становищем на ринку.

Голова Колегії

Андрій БОРИСЕНКО