



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ПІВДЕННЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

14.11.2025 р.

Одеса

№ 65/174-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 № 65-03/395-П та відповідні матеріали заяви акціонерного товариства «Укртелеком» від 10.07.2025 № 763-вих-80D731-80D940-2025 (вх. № 65-01/21-АМ від 21.07.2025),

ВСТАНОВИЛА:

1. Предмет дослідження

- (1) Дії товариства з обмеженою відповідальністю «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», наведені у заяві акціонерного товариства «Укртелеком» від 10.07.2025 № 763-вих-80D731-80D940-2025 (вх. № 65-01/21-АМ від 21.07.2025).

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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» (ідентифікаційний код юридичної особи «Інформація з обмеженим доступом»; місцезнаходження: «Інформація з обмеженим доступом») (далі – ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС»).

- (6) Згідно з відомостями ЄДР, ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» є юридичною особою. Основним видом економічної діяльності ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» є «Інформація з обмеженим доступом» (код КВЕД «Інформація з обмеженим доступом»).
- (7) ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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 № 763-вих-80D731-80D940-2025 (вх. № 65-01/21-АМ від 21.07.2025) (далі – Заява) про можливе порушення ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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 22¹ 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» направлено вимоги про надання інформації: вимогу від 23.07.2025 № 65-02/3706е, на яку листом від 07.08.2025 № 68 (вх. № 65-01/2208 від 11.08.2025) надано інформацію; вимогу від 03.10.2025 № 65/02-4911е, на яку листом від 16.10.2025 № 77 (вх. № 65-01/2914 від 21.10.2025) надано інформацію.
- (10) На адресу Заявника надіслано вимогу про надання інформації від 12.09.2025 № 65/02-4550е, 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 № 65-02/3719е, 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 № 65/02-4562е, 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 проектною документацією 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 4² 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 проектною документацією 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);

- б) 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», на підставі рішень загальних зборів співвласників, оформлених протоколами, відповідно до договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, визначено управителем багатоквартирних будинків у м. Первомайську за адресами:
- вул. Рожева 5 (договір від 01.12.2018 № 29); протокол від 01.06.2016;
 - вул. Рожева, 7 (договір від 01.12.2018 № 30); протокол від 28.05.2016; протокол від 03.06.2016;
 - вул. Сонячна (колишня Ф. Достоевського), 2 (договір від 01.12.2018 № 5); протокол від 27.04.2016;

- вул. Сонячна (колишня Ф. Достоєвського), 4 (договір від 01.12.2018 № 6); протокол від 28.04.2016;
 - вул. Сонячна (колишня Ф. Достоєвського), 31 (договір від 01.12.2018 № 8); протокол від 23.05.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 1 (договір від 01.12.2018 № 10); протокол від 20.04.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 3 (договір від 01.12.2018 № 11); протокол від 22.04.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 4 (договір від 01.12.2018 № 12); протокол від 19.04.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 5 (договір від 01.12.2018 № 13); протокол від 30.04.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 6 (договір від 01.12.2018 № 14); протокол від 20.04.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 8 (договір від 01.12.2018 № 15); створено ОСББ «Коротченко-8», договір підписаний головою ОСББ, яка діє на підставі Статуту.
 - вул. Олександра Коротченка, 10 (договір від 01.12.2018 № 16); протокол від 23.04.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 11 (договір від 01.12.2018 № 17); протокол від 11.06.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 12 (договір від 01.12.2018 № 18); протокол від 30.04.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 14 (договір від 01.12.2018 № 19); протокол від 13.05.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 15 (договір від 01.12.2018 № 20); протокол від 26.04.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 16 (договір від 01.12.2018 № 21); протокол від 17.05.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 17 (договір від 01.12.2018 № 22); протокол від 21.04.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 18 (договір від 01.12.2018 № 23); протокол від 04.05.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 20 (договір від 01.12.2018 № 24); протокол від 05.05.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 22 (договір від 01.12.2018 № 25); протокол від 06.05.2016;
 - вул. Олександра Коротченка, 30 (договір від 01.12.2018 № 26); протокол від 30.05.2016;
 - вул. Одеська, 133 (договір від 01.12.2018 № 27); протокол від 28.05.2016;
 - вул. Одеська, 141 (договір від 01.12.2018 № 28); протокол від 31.05.2016;
 - вул. Князя Вітовта (колишня Василя Жуковського), 33 (договір від 01.12.2018 № 32); протокол від 17.05.2018.
- (54) Інфраструктура об'єкта доступу – житлові будинки, які передані в управління ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», є предметом господарського обороту, на який існували попит та пропозиція, тобто, 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» як суб'єкт господарювання, що надає послуги з доступу до інфраструктури об'єкта доступу – житлових будинків, які передані в управління ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС».
 - конкретними послугами, щодо яких здійснюється визначення монопольного (домінуючого) становища, є послуги з доступу до інфраструктури об'єкта доступу - житлових будинків (інфраструктури та/або її окремих елементів), які передані в управління ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», крім 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС».
- (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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС». Згідно з проведеними дослідженнями, такими споживачами, зокрема є: ПрАТ «Київстар» (ідентифікаційний код юридичної особи «Інформація з обмеженим доступом»), ФОП Баланюк Сергій Олександрович (РНОКПП «Інформація з обмеженим доступом»), ТОВ «Телевізійні кабельні мережі «Всесвіт» (ідентифікаційний код юридичної особи «Інформація з обмеженим доступом»), ТОВ «НЕТМІКС» (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 з 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» в Заяві повідомило, що в межах взаємозамінних товарних меж ринку група взаємозамінних послуг відсутня - лише отримання доступу до будинків ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» дає можливість прокладання електронних комунікаційних мереж у цих будинках.
- (70) ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» у листі від 07.08.2025 № 68 (вх. № 65-01/2208 від 11.08.2025) 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 багатоквартирного будинку - ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» на підставі погодження співвласників.
- (71) Тобто, надання споживачам послуг з доступу до мережі Інтернет за допомогою електронної комунікаційної мережі можливо виключно шляхом приєднання споживачів (абонентів) до мережі оператора, постачальника електронних комунікаційних послуг, яким є, зокрема АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії. 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 операторами електронних комунікацій, у тому числі й АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії, послуг з доступу до мережі Інтернет за допомогою електронної комунікаційної мережі у будинках - не існує.
- (72) Наведене свідчить, що послуги з доступу до інфраструктури об'єкта доступу та/або її окремих елементів не можуть бути замінені іншим товаром (послугами).
- (73) Отже, споживачі послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу та/або її окремих елементів за звичайних умов не можуть перейти до споживання іншого предмету

господарського обороту, ніж послуги з доступу до інфраструктури об'єкта доступу 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, 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'єкта будівництва), тільки за умови підключення кінцевих пристроїв цих споживачів до електронного комунікаційного обладнання цих операторів, яке розміщено із використанням елементів інфраструктури об'єкта доступу та/або її окремих елементів.
- (78) Тобто, для операторів у тому числі 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 (об'єкта будівництва) та/або їх 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» з 01.12.2018, відповідно до укладених між ним та співвласниками багатоквартирних будинків 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) Упродовж 2025 року співвідношення попиту та пропозиції на ринку з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва та/або її окремих елементів - житлових будинків, які передані в управління ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», в досліджуваних територіальних межах не змінювалася, тобто структура цього ринку була сталою.

(84) Заявник протягом 2025 року не міг отримати доступ до інфраструктури об'єкта доступу та/або її окремих елементів - житлових будинків, розташованих у місті Первомайську за адресами: вул. Рожева 5, 7, Сонячна (колишня Ф. Достоєвського) 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 (колишня Василя Жуковського), 33, які передані в управління ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС».

(85) Таким чином, часовими межами досліджуваного ринку 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» визначено управителем житлових будинків, розташованих у місті Первомайську, за адресами: вул. Рожева 5,7, Сонячна (колишня Ф. Достоєвського) 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 (колишня Василя Жуковського), 33, згідно з відповідними рішеннями загальних зборів співвласників (протоколами) та відповідно до договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладених 01.12.2018.

(88) Таким чином, для вступу на досліджуваний ринок інших (крім ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС») 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 01.12.2018 № 29; від 01.12.2018 № 30; від 01.12.2018 № 5; від 01.12.2018 № 6; від 01.12.2018 № 8; від 01.12.2018 № 10; від 01.12.2018 № 11; від 01.12.2018 № 12; від 01.12.2018 № 13; від 01.12.2018 № 14; від 01.12.2018 № 15; від 01.12.2018 № 16; від 01.12.2018 № 17; від 01.12.2018 № 18; від 01.12.2018 № 19; від 01.12.2018 № 20; від 01.12.2018 № 21; від 01.12.2018 № 22; від 01.12.2018 № 23; від 01.12.2018 № 24; від 01.12.2018 № 25; від 01.12.2018 № 26; від 01.12.2018 № 27; від 01.12.2018 № 28; від 01.12.2018 № 32) послуги з управління багатоквартирним будинком можуть надаватися тільки ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», вступ нових суб'єктів господарювання на ринок послуг з доступу до інфраструктури об'єкта будівництва та/або її окремих елементів у період 2025 року був неможливим, що свідчить про відсутність у ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» потенційних конкурентів на досліджуваному ринку.

- (91) Неможливо здійснити перехід до використання інфраструктури об'єктів доступу інших суб'єктів господарювання, оскільки споживачі, які, зокрема могли б бути абонентами
 АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії, проживають у будинках, що знаходяться на обслуговуванні у ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС». 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 місті Первомайську Миколаївської області, в межах території розташування об'єктів будівництва та/або її окремих елементів, які перебувають в управлінні ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», не існує інших суб'єктів господарювання – крім ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», 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 з доступу до мережі Інтернет), особам (споживачам електронних комунікаційних послуг), кінцеві пристрої яких розміщені у приміщеннях, розташованих в цих об'єктах будівництва (інфраструктурі та/або її окремих елементах).
- (93) Отже, у ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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, матеріалами дослідження підтверджено, що внаслідок особливостей надання послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу (об'єктів будівництва) та/або її окремих елементів, ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», здійснюючи діяльність на досліджуваному ринку, не мало жодного конкурента, оскільки оператори електронних комунікацій, у тому числі АТ «Укртелеком» в особі Миколаївської філії, упродовж досліджуваного періоду не мали альтернативної можливості отримати доступ до інфраструктури об'єктів доступу та/або її окремих елементів, що перебувають в управлінні ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС».
- (96) Ураховуючи викладене, ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» у період січня – жовтня 2025 року мало ознаки такого, що займає монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу та/або її окремих елементів – багатоквартирних будинків, розташованих у місті Первомайську Миколаївської області за адресами: вул. Рожева 5,7, Сонячна (колишня Ф. Достоєвського) 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 (колишня Василя Жуковського), 33, які були передані в управління ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» згідно з рішеннями загальних зборів співвласників, оформлених протоколами, та відповідно до договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком від 01.12.2018 № 29; від 01.12.2018 № 30; від 01.12.2018 № 5; від 01.12.2018 № 6; від 01.12.2018 № 8; від 01.12.2018 № 10; від 01.12.2018 № 11; від 01.12.2018 № 12; від 01.12.2018 № 13; від 01.12.2018 № 14; від 01.12.2018 № 15; від 01.12.2018 № 16; від 01.12.2018 № 17; від 01.12.2018 № 18; від 01.12.2018 № 19; від 01.12.2018 № 20; від 01.12.2018 № 21; від 01.12.2018 № 22; від 01.12.2018 № 23; від 01.12.2018 № 24; від 01.12.2018 № 25; від 01.12.2018 № 26; від 01.12.2018 № 27; від 01.12.2018 № 28; від 01.12.2018 № 32 з часткою 100 %, оскільки ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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 послуг з 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. Рожева 5,7, вул. Сонячна (колишня Ф. Достоєвського) 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 (колишня Василя Жуковського), 33 (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 03.04.2025 № 51G760/498-36/25 звернувся до ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», у якому повідомив про реконструкцію електронної комунікаційної мережі у м. Первомайську, надав для розгляду проєкт 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» відповідь від 02.06.2025 № 56 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, ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» зазначило, що не має технічної можливості а також зайвих коштів для того, щоб виступити ініціатором проведення загальних зборів співвласників одночасно у багатоквартирних будинках. Разом з тим ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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.
- (101) Заявник зазначив, що лише отримання доступу до будинків ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» дає можливість прокладання електронних комунікаційних мереж у будинках, розташованих у місті Первомайську Миколаївської області, за вказаними вище адресами.
- (102) 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 унеможливує надання ним послуг споживачам, які мешкають у цих будинках, та перешкоджає йому конкурувати з іншими постачальниками таких послуг.
- (103) Такі дії ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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.

- (104) У Заяві вказано, що дії ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» свідчать про порушення прав Заявника, оскільки має місце відмова у доступі до об'єктів будівництва за відсутності альтернативних джерел у Заявника, створення перешкод вимогою «оформлення пакету документів», що не передбачені чинним законодавством, та про перешкоди Заявнику на ринок послуг з доступу до інфраструктури Об'єктів доступу.
- (105) Заявник також зазначив, що відмова ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» у доступі до Об'єктів доступу фактично усуває АТ «Укртелеком» з ринку надання електронних комунікаційних послуг у будинках по вул. Рожева 5,7, вул. Сонячна (колишня Ф. Достоєвського) 2, 4, 31, Олександра Коротченка 1, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 20, 22, 30, Одеська 133, 141, Князя Вітовта (колишня Василя Жуковського), 33 та викликає 16 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», 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 надання 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» у відносинах надання доступу до інфраструктури об'єкта будівництва за зазначеними вище адресами є єдиним надавачем послуг доступу до зазначених будинків для постачальників електронних комунікаційних послуг, то він займає монопольне (домінуюче) становище на ринку цих послуг.
- (108) Тому АТ «Укртелеком» просить розпочати відносно ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» у відповідь на вимогу Відділення від 23.07.2025 № 65-02/3706е про надання інформації листом від 07.08.2025 № 68 (вх. № 65-01/2208 від 11.08.2025) повідомило, зокрема, таке. 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.
- (110) ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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.
- (111) ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» навів етапи дій для підписання договору доступу управителя з суб'єктом господарювання - постачальником електронних комунікаційних послуг:
- 1) підготовка письмового звернення до ініціативної групи. Оператор (провайдер) готує звернення із запитом на отримання доступу до об'єкта доступу (багатоквартирного будинку). У зверненні зазначається: А) мета доступу (встановлення обладнання, прокладення нової лінії тощо); Б) місце встановлення (дах, техповерх, під'їзд і т.д.);

В) технічна схема або план робіт; Г) прохання ініціювати загальні збори співвласників;

Д) бажані строки проведення робіт;

2) ініціювання загальних зборів співвласників. Відповідно до статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», рішення про використання спільного майна приймається на зборах співвласників. Ініціативна група забезпечує: А) завчасне повідомлення співвласників (за 10 днів до зборів); Б) надання інформації про мету зборів і проект рішення; В) проведення зборів з фіксацією присутніх (лист реєстрації);

3) голосування співвласників та оформлення протоколу. Рішення про надання доступу провайдеру вважається прийнятим, якщо "за" проголосували співвласники, які володіють 17 більш як 75% загальної площі квартир та нежитлових приміщень. Складається протокол загальних зборів, у якому зазначається: А) дата і місце проведення; Б) кількість присутніх; В) зміст рішення (надати доступ, погодити техумови, уповноважити особу на підписання договору); Г) підписи ініціаторів та уповноважених осіб;

4) надання протоколу оператору (провайдеру) та управителю. Оператор (провайдер) отримує копію протоколу загальних зборів з рішенням про надання доступу до об'єкта доступу. Це є юридичною підставою для: А) укладення договору між оператором (провайдером) та управителем/ОСББ; Б) здійснення технічних робіт згідно з погодженими умовами;

5) укладення договору про доступ. Після отримання протоколу сторони (ОСББ/ управитель та оператор (провайдер) укладають договір про доступ, у якому зазначають: А) вид доступу, Б) обсяг використання майна; В) строки робіт; Г) обов'язки з відновлення обслуговування; Д) плату за доступ (за наявності);

б) монтажні роботи та введення в експлуатацію. Оператор (провайдер) виконує роботи відповідно до умов договору та з дотриманням будівельних і технічних норм.

(112) ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» повідомило, що станом на дату складання відповіді на вимогу у межах Об'єктів доступу, зазначених у вимозі, наявне комунікаційне обладнання таких суб'єктів господарювання:

1. Фізична особа-підприємець Баланюк Сергій Олександрович (далі – ФОП Баланюк С.О.) (ТОВ «Телевізійні кабельні мережі «Всесвіт», ТОВ «НЕТМІКС»). Суб'єктом господарювання укладений договір з управителем (ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС») на розміщення відповідного обладнання, на підставі якого він може використовувати обладнання для надання послуг споживачам. ФОП Баланюк С.О., ТОВ «Телевізійні кабельні мережі «Всесвіт» та ТОВ «НЕТМІКС» фактично представляють собою одну і ту ж господарську діяльність, що здійснюється в межах спільної телекомунікаційної інфраструктури. Цим суб'єктам належить одна й та сама телекомунікаційна мережа, яка розміщена на відповідних Об'єктах доступу. Укладення договорів з різними юридичними особами в різні періоди обумовлене внутрішніми організаційними змінами у структурі суб'єкта господарювання постачальника електронних комунікаційних послуг, зокрема, процесами реорганізації, оптимізації управління та переходу прав і обов'язків у межах законодавства. Таким чином, незалежно від найменування сторони договору, фактичним власником і оператором телекомунікаційної мережі на відповідних Об'єктах доступу є один і той самий суб'єкт господарювання, що забезпечує безперервність надання електронних комунікаційних послуг.

2. ТОВ «Фобосс-Телеком» (ФОП Костенко Дмитро Олексійович). Комунікаційне обладнання встановлене у телекомунікаційних шафах в підвальних приміщеннях. Суб'єкт має укладений договір з управителем (ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС») на розміщення відповідного обладнання і може використовувати обладнання для надання послуг споживачам. ТОВ «Фобосс-Телеком» та ФОП Костенко Дмитро Олексійович фактично

представляють собою одну і ту ж господарську діяльність, що здійснюється в межах спільної телекомунікаційної інфраструктури. Цим суб'єктам належить одна й та сама телекомунікаційна мережа, яка розміщена на відповідних Об'єктах доступу. Укладення договорів з різними юридичними особами в різні періоди обумовлене внутрішніми організаційними змінами у структурі суб'єкта господарювання-постачальника електронних комунікаційних послуг, зокрема, процесами реорганізації, оптимізації управління та переходу прав і обов'язків у межах законодавства. Таким чином, незалежно від найменування сторони договору, фактичним власником і оператором телекомунікаційної мережі на відповідних Об'єктах доступу є один і той самий суб'єкт господарювання, що забезпечує безперервність надання електронних комунікаційних послуг.

3. ПрАТ «Київстар». Суб'єкт має укладений договір з управителем (ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС») на розміщення відповідного обладнання і може використовувати обладнання для надання послуг споживачам.

- (113) Ураховуючи те, що на момент передачі управителю ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» будинків за адресами: вул. Коротченка, 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 30, вул. Одеська, 133, 141, вул. Сонячна, 2, 4, 14, 31, 32, вул. Рожева, 5, 7, вул. Інститутська, 1, 6, вул. Кн. Вітовта, 33, вул. Космонавтів, 16, вул. Нацгвардійська, 8а від попереднього балансоутримувача - комунального підприємства Первомайської міської ради «Затишок» (далі – КП «Затишок»), яке в свою чергу мало по вказаним будинкам діючі договори з суб'єктами господарювання - постачальниками електронних комунікаційних послуг з функціонуючою телекомунікаційною мережею та активними користувачами серед співвласників будинків в рамках існуючої інфраструктури, 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.
- (114) Зазначені вище суб'єкти господарювання вже перебували на відповідних Об'єктах доступу з 2014 року, тобто ще до моменту, коли управління будинками перейшло до ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС». Вони фактично використовували інфраструктуру будинків на підставі договорів, укладених з попереднім балансоутримувачем – КП ПМР «Затишок». На той час укладення таких договорів відповідно до вимог законодавства не потребувало погодження загальними зборами співвласників. У зв'язку зі зміною управителя договори з вказаними постачальниками були переукладені виключно з техніко-організаційною метою, зокрема, для відображення зміни сторони в договорі. При цьому, умови доступу до інфраструктури будинків не змінювалися; технічне навантаження на спільне майно не збільшувалося. Ураховуючи зазначене, потреба у проведенні загальних зборів співвласників для укладення таких договорів була відсутня. Нові редакції договорів були направлені всім постачальникам електронних комунікаційних послуг, які вже здійснювали діяльність у відповідних будинках, для їх подальшого підписання.
- (115) Згідно з пунктом 5 частини третьої статті 8 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (зі змінами від 03.12.2020) управитель багатоквартирного будинку має право за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку. Ураховуючи той факт, що ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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, товариство не має таких повноважень та не може укладати з ними відповідні договори без відповідного рішення співвласників багатоквартирних будинків.
- (116) ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» отримало 16.04.2025 письмове звернення від Миколаївської філії АТ «Укртелеком», яке включало в себе два екземпляри договору про

доступ до інфраструктури об'єкту будівництва та/або її окремих елементів, у відповідь на яке було повідомлено, що здійснення робіт з будівництва, реконструкції або модернізації телекомунікаційних мереж у багатоквартирному будинку потребує обов'язкового погодження у формі відповідного рішення співвласників, прийнятого згідно з вимогами чинного законодавства, а саме частини четвертої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Це положення прямо вимагає рішення співвласників для розміщення або зміни телекомунікаційного обладнання, а отже - і для будівництва, реконструкції або модернізації таких мереж.

- (117) ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» навело 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. Проект 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.
- (118) 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 «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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. Рожева, 5, 7, Сонячна (колишня Ф. Достоєвського), 2, 4, 31; вул. Олександра Коротченка (колишня Миколи Садовського), 1, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 20, 22, 30, Одеська 133,141, Князя Вітовта (колишня Василя Жуковського), 33 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), які споруджувались 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 прокладались 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».
- (119) 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» у якості доказу наявності обладнання у будинках Заявником надано інформативне фото з розміщення технічних засобів (мережі) у певних будинках з геолокаційною відміткою.
- (120) 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).

- (121) Аналізом змісту наданих ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (від 01.12.2018 № 29; від 01.12.2018 № 30; від 01.12.2018 № 5; від 01.12.2018 № 6; від 01.12.2018 № 8; від 01.12.2018 № 10; від 01.12.2018 № 11; від 01.12.2018 № 12; від 01.12.2018 № 13; від 01.12.2018 № 14; від 01.12.2018 № 15; від 01.12.2018 № 16; від 01.12.2018 № 17; від 01.12.2018 № 18; від 01.12.2018 № 19; від 01.12.2018 № 20; від 01.12.2018 № 21; від 01.12.2018 № 22; від 01.12.2018 № 23; від 01.12.2018 № 24; від 01.12.2018 № 25; від 01.12.2018 № 26; від 01.12.2018 № 27; від 01.12.2018 № 28; від 01.12.2018 № 32) (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».
- (122) Згідно з пунктом 3 Договорів послуга з управління полягає у забезпеченні управителем належних умов проживання, 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.
- (123) Пунктом 7 Договорів передбачено, що Управитель має право, зокрема, за рішенням співвласників багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку.

- (124) 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

- (125) 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).
- (126) У вказаному листі Міністерство висловило свою позицію як компетентного органу з досліджуваних питань, яка полягає, зокрема, в такому.
- (127) 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.
- (128) 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.
- (129) 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.
- (131) 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).
- (132) 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.
- (133) 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.

- (134) 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.
- (135) Надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах (частина перша статті 12 Закону про ЖКП).
- (136) 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.
- (137) 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).
- (138) 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).
- (139) 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.
- (140) 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.

- (141) 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 зручний для такого замовника спосіб для прийняття відповідного рішення безпосередньо співвласниками.
- (142) Таким чином, *узагальнений аналіз положень чинного законодавства, отриманої в ході розгляду Заяви інформації та встановлених фактичних обставин* свідчить про таке.
- (143) 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.
- (144) 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.
- (145) Отже, саме власник об'єкта доступу надає доступ до інфраструктури об'єкта доступу (будівництва) та/або її окремих елементів.
- (146) ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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. Рожева 5,7, Сонячна (колишня Ф. Достоєвського) 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 (колишня Василя Жуковського), 33 з ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», передбачено, що управитель має право надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку за рішенням (згодою) загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку.
- (147) Співвласники зазначених вище багатоквартирних будинків не уповноважували ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» у встановленому законодавством порядку на укладання з АТ «Укртелеком» договорів з доступу.
- (148) 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.
- (149) 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» проєкті договору з доступу, аби створити для цього сприятливі умови АТ «Укртелеком».
- (150) Разом з тим ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» 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.

- (151) Отже, ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» не відмовляло Заявнику в доступі до інфраструктури об'єктів доступу (будинків за адресами: вул. Рожева 5,7, Сонячна (колишня 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 (колишня Василя Жуковського), 33).
- (152) 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.
- (153) Чинне законодавство не обмежує права замовника доступу до інфраструктури об'єкта доступу (у даному 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

- (154) 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.
- (155) 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.
- (156) 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.
- (157) Таким чином, реалізація своїх повноважень Відділенням можлива у разі наявності ознак порушень законодавства про захист економічної конкуренції.
- (158) 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.
- (159) При цьому, органи Антимонопольного комітету України не наділені повноваженнями щодо здійснення контролю за дотриманням положень інших галузей законодавства, крім законодавства про захист економічної конкуренції.
- (160) Відповідно до пункту 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є зловживання монопольним (домінуючим) становищем.
- (161) Згідно із частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання 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.

- (162) Відповідно до пункту 5 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монополюючим (домінуючим) становищем на ринку визнається часткова або повна відмова від придбання або реалізації товару за відсутності альтернативних джерел реалізації чи придбання.
- (163) Згідно з пункту 7 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монополюючим (домінуючим) становищем на ринку визнається створення перешкод доступу на ринок (виходу з ринку) чи усунення з ринку продавців, покупців, інших суб'єктів господарювання.
- (164) За результатами розгляду Заяви вбачається, що ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» протягом січня – жовтня 2025 року мало ознаки такого, що займає монополююче (домінуюче) становище на ринку послуг з доступу до інфраструктури об'єкта доступу та/або її окремих елементів – багатоквартирних будинків, розташованих у місті Первомайську Миколаївської області за адресами: вул. Рожева 5,7, Сонячна (колишня 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 (колишня Василя Жуковського), 33, які були передані в управління ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» згідно з рішеннями загальних зборів співвласників, оформлених протоколами, та відповідно до договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від 01.12.2018 № 29; від 01.12.2018 № 30; від 01.12.2018 № 5; від 01.12.2018 № 6; від 01.12.2018 № 8; від 01.12.2018 № 10; від 01.12.2018 № 11; від 01.12.2018 № 12; від 01.12.2018 № 13; від 01.12.2018 № 14; від 01.12.2018 № 15; від 01.12.2018 № 16; від 01.12.2018 № 17; від 01.12.2018 № 18; від 01.12.2018 № 19; від 01.12.2018 № 20; від 01.12.2018 № 21; від 01.12.2018 № 22; від 01.12.2018 № 23; від 01.12.2018 № 24; від 01.12.2018 № 25; від 01.12.2018 № 26; від 01.12.2018 № 27; від 01.12.2018 № 28; від 01.12.2018 № 32 з часткою 100 %, оскільки ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» не мало жодного конкурента на цьому ринку.
- (165) Факт займання суб'єктом господарювання монополюючого становища на ринку (в тому числі наявності ознак такого становища) не є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції. Порушенням конкуренційного законодавства є зловживання цим становищем.
- (166) Водночас, за результатами розгляду Заяви не виявлено в діях ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС», наведених у Заяві, ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монополюючим (домінуючим) становищем на зазначеному вище ринку, в тому числі про яке зазначив Заявник.
- (167) Процедура розгляду, зокрема, заяв про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, у тому числі про захист від недобробовісної конкуренції, визначена Порядком розгляду Антимонополюючим комітетом України та його територіальними відділеннями заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затвердженим розпорядженням Антимонополюючого комітету України від 19.04.1994 № 5, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонополюючого комітету від 29.06.1998 № 169-р) (зі змінами) (далі - Порядок).
- (168) 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 Антимонополюючий комітет України», статтею 36 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонополюючого комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонополюючого 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 № 763-вих-80D731-80D940-2025 (вх. № 65-01/21-АМ від 21.07.2025) про порушення ТОВ «КОМУНТЕХБУДСЕРВІС» законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку.

Голова Колегії

Андрій БОРИСЕНКО

Виконавець:

Заступник начальника ВДР
в Миколаївській області

І. ВОЙТЕНКОВА

ПОГОДЖЕНО:

Начальник
ВДР в Миколаївській області

_____ О. КОНЦУРЕНКО

«_____» _____ 2025р.

Начальник юридичного відділу

_____ С. ВІРТ

«_____» _____ 2025р.

Заступник голови Відділення

_____ В. СОЗОНТОВА

«_____» _____ 2025р.

Присутні члени Колегії

В. СОЗОНТОВА
М. ФЕДАЛЬЧЕНКО
М. СУНДАЛОВА
Н. ДРОТЕНКО

Секретар Колегії