



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ СХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

## ВИТЯГ З РІШЕННЯ

### АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

26.03.2025 № 70/27-р/к

Справа № 1/03-41-26

м. Харків

Про порушення законодавства про  
захист економічної конкуренції

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ЛОЗІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (далі – МІСЬКВИКОНКОМ, Відповідач) у Конкурсній документації щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, затвердженої рішенням МІСЬКВИКОНКОМУ від 27.05.2022 № 324 «Про затвердження конкурсної документації щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків у смт Орілька Лозівського району Харківської області» (далі – Конкурсна документація), встановив умови щодо мінімальної кількості - не менше двох довідок про укладені договори на виконання аналогічних послуг або рішення виконавчих органів місцевих рад про визначення виконавцем послуг і листів-відгуків, що наведені у таких довідках; надання довідки про наявності у учасників конкурсу дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки, що не передбачено діючим законодавством.

За результатами розгляду справи № 1/03-41-26 такі дії МІСЬКВИКОНКОМУ визнані порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які могли призвести до обмеження конкуренції на ринку послуги з управління багатоквартирними будинками.

Адміністративна колегія Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення), розглянувши матеріали справи № 1/03-41-26 про порушення МІСЬКВИКОНКОМОМ законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання Першого відділу досліджень і розслідувань Відділення від 12.03.2026 № 70-03/172-П

#### ВСТАНОВИЛА:

#### 1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (1) Відділенням отримано доручення Антимонопольного комітету України від 02.10.2025 № 13-01/832 (вх. від 02.10.2025 № 70-01/621к) (далі – Доручення) щодо заходів

державного контролю за дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції органами місцевого самоврядування при проведенні конкурсів з визначення управителя багатоквартирного будинку,

- (2) Відділенням направлені вимоги до ЛОЗІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ від 28.10.2025 № 70-02/6532е, від 18.12.2025 № 70-02/7563е про надання інформації та копій документів.
- (3) Розпорядженням адміністративної колегії Відділення від 12.02.2026 № 70/46-рп/к розпочато розгляд справи № 1/03-41-26 за ознаками вчинення МІСЬКВИКОНКОМом порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які могли призвести до обмеження конкуренції на ринку послуги з управління багатоквартирними будинками (далі – Справа).
- (4) Копія розпорядження адміністративної колегії Відділення від 12.02.2026 № 70/46-рп/к направлена Відділенням супровідним листом від 12.02.2026 № 70-02/1070е (рекомендований поштове відправлення № R067100525710) за місцезнаходженням МІСЬКВИКОНКОМУ: *(інформація, доступ до якої обмежено)*.
- (5) Згідно з рекомендованим повідомленням про вручення поштового відправлення R067100525710 копія розпорядження адміністративної колегії Відділення від 12.02.2026 № 70/46-рп/к вручена МІСЬКВИКОНКОМУ 16.02.2026.
- (6) Відділенням направлена до МІСЬКВИКОНКОМУ вимога від 02.03.2026 № 70-02/1512е про надання інформації.
- (7) Відділення листом від 13.03.2026 № 70-02/1926е направило за місцезнаходженням МІСЬКВИКОНКОМУ: *(інформація, доступ до якої обмежено)* копію подання від 12.03.2026 № 70-03/172-П з попередніми висновками у Справі та інформацію щодо дати, часу та місця засідання адміністративної колегії Відділення та прийняття рішення у Справі.
- (8) Копія подання від 12.03.2026 № 70-03/172-П з попередніми висновками у Справі отримана МІСЬКВИКОНКОМом 17.03.2026, що підтверджується рекомендованим повідомленням про вручення поштового відправлення № 067121083253.

## **2. ВІДПОВІДАЧ У СПРАВІ**

- (9) Відповідачем у Справі є МІСЬКВИКОНКОМ, який зареєстрований 24.07.1995, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (далі - ЄДР): 05.08.2008 № 14761200000000564. Організаційно-правова форма – орган місцевого самоврядування. Ідентифікаційний код юридичної особи: *(інформація, доступ до якої обмежено)*. Місцезнаходження: *(інформація, доступ до якої обмежено)*.
- (10) Основним видом діяльності МІСЬКВИКОНКОМУ є *(інформація, доступ до якої обмежено)*.
- (11) Відповідно до частини першої статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.
- (12) Відповідно до пункту 1 та 2 статті 11 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виконавчими органами сільських, селищних, міських, районних у містах (у разі їх створення) рад є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи. Виконавчі органи сільських, селищних, міських, районних у містах рад

є підконтрольними і підзвітними відповідним радам, а з питань здійснення делегованих їм повноважень органів виконавчої влади - також підконтрольними відповідним органам виконавчої влади.

- (13) Згідно з частиною першою статті 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування є юридичними особами і наділяються цим та іншими законами власними повноваженнями, в межах яких діють самостійно і несуть відповідальність за свою діяльність відповідно до закону.
- (14) Відповідно до частини шостої статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виконавчий комітет сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради в межах своїх повноважень приймає рішення. Рішення виконавчого комітету приймаються на його засіданні більшістю голосів від загального складу виконавчого комітету і підписуються сільським, селищним, міським головою, головою районної у місті ради.
- (15) Отже, МІСЬКВИКОНКОМ є органом місцевого самоврядування та юридичною особою і наділений власними повноваженнями, в межах яких діє самостійно і несе відповідальність за свою діяльність відповідно до закону.
- (16) Крім того, реалізація покладених повноважень на МІСЬКВИКОНКОМ має здійснюватися з дотриманням вимог чинного законодавства, у тому числі Закону України «Про захист економічної конкуренції».

### **3. НОРМАТИВНО – ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ**

- (17) Згідно з частиною другою статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.
- (18) Повноваження органів місцевого самоврядування визначені Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».
- (19) Відповідно до частини другої статті 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.
- (20) Частиною третьою статті 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, а в Автономній Республіці Крим - також нормативно-правовими актами Верховної Ради і Ради міністрів Автономної Республіки Крим, прийнятими у межах їхньої компетенції.
- (21) Згідно з підпунктом 20 пункту «а» статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать, зокрема, призначення у випадках та в порядку, встановлених законом, управителя багатоквартирного будинку.
- (22) Відповідно до частини першої статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

- (23) Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.
- (24) Статтею 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначено форми управління багатоквартирним будинком: співвласниками, управителем або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (асоціацією об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).
- (25) Згідно з абзацом першим пункту п'ятого статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» у разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.
- (26) При цьому, ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, а договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.
- (27) Відповідно до пункту 1 частини першої статті 5 Закону України «Про житлово – комунальні послуги» послуга з управління багатоквартирним будинком є житловою послугою.
- (28) Процедура підготовки та проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком, визначена у «Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку» затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово – комунального господарства України від 13.06.2016 № 150, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.06.2016 за № 893/29023 (далі – Порядок проведення конкурсу).
- (29) Відповідно до пункту 1 розділу I Порядку проведення конкурсу організатор конкурсу не може встановлювати інші умови чи положення проведення конкурсу, які суперечать Порядку проведення конкурсу.
- (30) Відповідно до пункту 2 розділу I Порядку проведення конкурсу:
- організатор конкурсу - виконавчий орган місцевої ради, на території якої розташовані багатоквартирні будинки, або інший орган - суб'єкт владних повноважень, якому делеговано функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання, ефективної експлуатації та необхідного рівня і якості послуг;
- учасник конкурсу - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка має намір взяти участь у конкурсі та подала відповідну

заяву організатору конкурсу.

- (31) Згідно з абзацом першим пункту 1 розділу II Порядку проведення конкурсу організатор конкурсу складає перелік будинків, в яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, та оголошує щодо них конкурс з призначення управителя. Із складеного переліку організатор конкурсу визначає об'єкти конкурсу.
- (32) Відповідно до пункту 2 розділу II Порядку проведення конкурсу організатор конкурсу створює конкурсну комісію, склад якої та положення про яку затверджуються організатором конкурсу.
- (33) Відповідно до пункту 3 розділу II Порядку проведення конкурсу для проведення конкурсу з призначення управителя, конкурсна комісія готує конкурсну документацію, яка затверджується його організатором. Конкурсна документація повинна містити:
- 1) найменування, місцезнаходження організатора конкурсу;
  - 2) прізвище, посаду та номери контактних телефонів осіб, уповноважених здійснювати зв'язок з учасниками конкурсу;
  - 3) перелік складових робіт (послуг) з управління багатоквартирним будинком, який складений згідно з обов'язковим переліком робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
  - 4) вимоги щодо якості надання послуги (перелік робіт та періодичність їх надання) з посиланням на стандарти, нормативи, норми та правила;
  - 5) найменування об'єкта конкурсу чи перелік об'єктів конкурсу;
  - 6) технічну характеристику кожного об'єкта конкурсу за показниками згідно з додатком 1 до Порядку проведення конкурсу;
  - 7) критерії оцінки конкурсних пропозицій:
    - ціна послуги, що включає відповідно до статті 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» витрати на утримання багатоквартирного будинку, прибудинкової території, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, винагороду управителю з розрахунку на 1 м кв. загальної площі багатоквартирного будинку;
    - рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою;
    - наявність персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання і досвід (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців);
    - фінансова спроможність учасника конкурсу;
    - наявність досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства;
  - 8) вимоги до конкурсних пропозицій та перелік документів, оригінали або копії яких подаються учасниками конкурсу для їх оцінювання;
  - 9) методикку оцінювання конкурсних пропозицій;
  - 10) проект договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком;
  - 11) порядок надання роз'яснень щодо змісту конкурсної документації;
  - 12) дату огляду об'єктів конкурсу та доступу до них;
  - 13) інформацію про: наявність та загальний обсяг заборгованості співвласників за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та невиконані зобов'язання щодо проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та

прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі;

14) способи, місце та кінцевий строк подання конкурсних пропозицій;

15) місце, дату та час розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями.

- (34) Відповідно до пункту 4 розділу II Порядку проведення конкурсу організатор конкурсу розміщує на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування оголошення про проведення конкурсу.
- (35) Відповідно до пункту 5 розділу II Порядку проведення конкурсу організатор конкурсу публікує в засобах масової інформації інформаційне повідомлення про проведення конкурсу.
- (36) Відповідно до пункту 2 розділу V Порядку проведення конкурсу рішення про результати проведення конкурсу приймається конкурсною комісією не пізніше десяти календарних днів з моменту розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями.
- (37) Згідно з пунктом 5 розділу IV Порядку проведення конкурсу за результатами розгляду конкурсних пропозицій конкурсна комісія відхиляє їх за наявності таких підстав: конкурсна пропозиція не відповідає конкурсній документації; прийнято рішення про припинення юридичної особи - учасника конкурсу, підприємницької діяльності фізичної особи - підприємця - учасника конкурсу або порушено провадження у справі про банкрутство щодо учасника конкурсу; встановлено факт подання учасником конкурсу недостовірної інформації, що впливає на прийняття рішення; учасником конкурсу порушено вимоги пункту 2 розділу III Порядку проведення конкурсу.
- (38) Конкурсні пропозиції, які не було відхилено з підстав, передбачених пунктом 5 Порядку проведення конкурсу, оцінюються конкурсною комісією окремо щодо кожного об'єкта конкурсу. Оцінювання конкурсних пропозицій здійснюється за бальною системою, що визначається організатором конкурсу. При цьому максимальна сума балів дорівнює 100 балам. Основним критерієм під час оцінювання є найнижча ціна послуги, що становить 50 балів.
- (39) Відповідно до пункту 9 розділу IV Порядку проведення конкурсу усі рішення конкурсної комісії приймаються на засіданні у присутності не менш як половини її складу відкритим голосуванням простою більшістю голосів. У разі рівного розподілу голосів вирішальним є голос голови конкурсної комісії. Рішення конкурсної комісії оформлюється протоколом, який підписується усіма членами комісії, що брали участь у голосуванні. Виходячи із пункту 1 розділу V Порядку проведення конкурсу переможцем конкурсу визначається його учасник, що набрав максимальну кількість балів щодо об'єкта конкурсу.
- (40) Таким чином, процедура підготовки конкурсу, його організація, проведення та визначення переможця конкурсу забезпечується саме виконавчим органом відповідної ради.
- (41) Тобто, законодавством визначено загальні засади проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків. Встановлення детального механізму проведення конкурсу покладається на організатора конкурсу, зокрема, визначення об'єктів конкурсу, вимог до конкурсних пропозицій, насамперед щодо переліку обов'язкових документів, а також порядку їх оцінювання.
- (42) Відповідно до частини першої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» державна політика у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму в господарській діяльності, здійснення заходів щодо демонополізації економіки, фінансової, матеріально-технічної, інформаційної, консультативної та іншої підтримки суб'єктів господарювання, які сприяють розвитку конкуренції, здійснюється органами державної влади, органами місцевого самоврядування та органами адміністративно - господарського управління та контролю.

- (43) Отже, дія Закону України «Про захист економічної конкуренції» щодо реалізації державної політики у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму, здійснення заходів, які сприяють розвитку конкуренції, поширюється на МІСЬКВИКОНКОМ.

#### **4. ВИКЛАД ОБСТАВИН СПРАВИ**

- (44) В ході виконання Доручення Відділенням до ЛОЗІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ було направлено вимогу від 28.10.2025 № 70-02/6532є.
- (45) Аналізом інформації, наданої МІСЬКВИКОНКОМОМ листом від 11.11.2025 № 7003/02-23-4 (вх. від 14.11.2025 № 70-01/4523), Відділенням з'ясовано, що в 2022 році МІСЬКВИКОНКОМОМ проводився конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків розташованих у с-щі Орілька Лозівського району Харківської області.
- (46) На виконання вимог законодавства України МІСЬКВИКОНКОМОМ прийнято рішення від 27.05.2022 № 323 «Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, розташованих у смт Орілька Лозівського району Харківської області», яким було оголошено конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків (далі – Конкурс) та прийнято відповідне рішення від 27.05.2022 № 324 «Про затвердження конкурсної документації щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків у смт Орілька Лозівського району Харківської області», яким затверджено конкурсну документацію для проведення конкурсу (далі – Конкурсна документація).
- (47) Відповідно до пункту 2 розділу I Конкурсної документації, що є додатком до рішення МІСЬКВИКОНКОМУ № 324 від 27.05.2022, організатором зазначеного Конкурсу визначено МІСЬКВИКОНКОМ.
- (48) Пунктом 2 розділу IV Конкурсної документації визначено склад об'єкту конкурсу – групу будинків, що складається з 27 багатоквартирних будинків розташованих у с-щі Орілька Лозівського району Харківської області.
- (49) При аналізі Конкурсної документації встановлено невідповідність певних її умов (положень) нормам законодавства про захист економічної конкуренції, зокрема, зазначення у Конкурсній документації таких положень, що можуть призвести до надання окремим учасникам Конкурсу переваг та/або до обмеження кола учасників Конкурсу із надання послуг з управління багатоквартирними будинками у с-щі Орілька Лозівського району Харківської області, в яких не створено об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком. Зазначене підтверджується наступним.
- (50) Відповідно до критеріїв оцінки конкурсних пропозицій, конкурсна комісія оцінює: ціну послуги; рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою; наявність персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання і досвід (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців); фінансову спроможність учасника конкурсу та наявність досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства.
- (51) Відповідно до пункту 1 розділу I Порядку проведення конкурсу організатор конкурсу не може встановлювати інші умови чи положення проведення конкурсу, які суперечать Порядку проведення конкурсу.
- (52) Як вбачається з вимог Конкурсної документації, затвердженої МІСЬКВИКОНКОМОМ, конкурсна пропозиція, яка подається учасником конкурсу обов'язково має містити, зокрема:
- «... довідку за формою, за підписом уповноваженої особи учасника, що містить інформацію про укладені договори на виконання аналогічних послуг або рішення

виконавчих органів місцевих рад про визначення виконавцем послуг (не менше двох);

- оригінали (або нотаріально завірені копії) позитивних листів - відгуків від замовників, що наведені в довідці, які повинні містити дату і номер договору та інформацію про належне виконання договору;

- довідку, за підписом уповноваженої особи учасника, про наявність дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки за формою (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців/субпідрядних організацій). Одночасно додаються завірені підписом уповноваженої особи та печаткою Учасника (у разі наявності) копії дозволів, які перелічені в довідці...» (мова оригіналу).

- (53) В Конкурсній документації також зазначено, що «... Неспроможність подати всю інформацію, що потребує конкурсна документація, або подання конкурсної пропозиції, яка не відповідає вимогам у всіх відношеннях, буде віднесена на ризик учасника та спричинить за собою відхилення такої пропозиції...» (мова оригіналу).
- (54) Абзацом п'ятим пункту 2 розділу III Порядку проведення конкурсу, визначено, що учасники конкурсу мають право, крім передбачених конкурсною документацією, подавати у складі конкурсної пропозиції також інші документи, що підтверджують досвід роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства, рівень кваліфікації, знання та досвід персоналу (нагороди, свідоцтва, диплом, сертифікати, рекомендації тощо).
- (55) В той же час, МІСЬКВИКОНКОМ встановив у Конкурсній документації вимоги щодо:
- мінімальної кількості - не менше двох довідок про укладені договори на виконання аналогічних послуг або рішення виконавчих органів місцевих рад про визначення виконавцем послуг і листів-відгуків, що наведені у таких довідках;
  - наявності в учасників конкурсу дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки.
- (56) Встановлення МІСЬКВИКОНКОМОМ у Конкурсній документації вимог щодо кількості (не менше двох) довідок про укладені договори на виконання аналогічних послуг або рішення виконавчих органів місцевих рад про визначення виконавцем послуг і листів-відгуків, що наведені у таких довідках, та надання довідки про наявність дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки могло призвести до зменшення кола потенційних учасників конкурсу з призначення управителів багатоквартирними будинками.
- (57) МІСЬКВИКОНКОМОМ листом від 22.12.2025 № 7003/02-23-4 (вх. від 23.12.2025 № 70-01/5097) Відділенню надано протокол засідання конкурсної комісії з призначення управителя багатоквартирного будинку № 3 від 05.07.2022 та журнал обліку конкурсних пропозицій від 11 січня 2022 року щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, розташованих у с-щі Орілька Лозівського району Харківської області. Аналізом цих документів встановлено, що конкурсну пропозицію на конкурс надало лише комунальне підприємство «Тепловодосервіс» Лозівської міської ради Харківської області (далі – КП «Тепловодосервіс»). Пропозиція КП «Тепловодосервіс» не була відхилена конкурсною комісією. А отже, відповідно до чинного законодавства України, комунальне підприємство «Тепловодосервіс» Лозівської міської ради Харківської було визначено переможцем Конкурсу на підставі Рішення МІСЬКВИКОНКОМУ від 12.07.2022 № 429 «Про призначення управителя багатоквартирних будинків у смт Орілька Лозівського району Харківської області».
- (58) Слід зазначити, що КП «Тепловодосервіс» до проведення МІСЬКВИКОНКОМОМ

Конкурсу, на підставі рішення Краснопавлівської селищної ради Лозівського району Харківської області від 27.04.2017 № 31 «Про затвердження Протоколу проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків смт. Краснопавлівка» було визначено управителем багатоквартирними будинками у с-щі Краснопавлівка Лозівського району.

- (59) Застосування принципів конкуренції, як вирішального фактору розвитку ринкової економіки для органів виконавчої влади і місцевого самоврядування полягає у встановленні прозорих процедур проведення конкурсів, тендерів, із залученням якомога більшого кола учасників. На виконання цього завдання мають бути спрямовані дії та рішення органів державної влади, органів місцевого самоврядування.
- (60) Натомість, встановлення в Конкурсній документації умов щодо:
- мінімальної кількості - не менше двох довідок про укладені договори на виконання аналогічних послуг або рішення виконавчих органів місцевих рад про визначення виконавцем послуг і листів-відгуків, що наведені у таких довідках;
  - надання довідки про наявності у учасників конкурсу дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки, що не передбачено Порядком проведення конкурсу,
- є обмеженням потенційного кола учасників.
- (61) В ході розгляду Справи Відділенням до МІСЬКВИКОНКОМУ була направлена вимога від 02.03.2026 № 70-02/1512е про надання пояснень щодо нормативно – правових актів, якими МІСЬКВИКОНКОМ керувався під час складання Конкурсної документації та встановлення умов щодо мінімальної кількості - не менше двох довідок про укладені договори на виконання аналогічних послуг або рішення виконавчих органів місцевих рад про визначення виконавцем послуг і листів-відгуків, що наведені у таких довідках, і подання учасником конкурсу у складі конкурсної пропозиції довідки про наявності у учасників конкурсу дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки.
- (62) Відповідно до інформації, наданої листом від 06.03.2026 № 1311/02-23-7 (вх. від 06.03.2026 № 70-01/4523), МІСЬКВИКОНКОМ під час підготовки Конкурсної документації керувався статтею 40 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Порядком проведення конкурсу та листом Торгово-промислової палати України від 28.02.2022 № 2024/02.0-7.1.
- (63) В той же час, вищенаведеними нормативно-правовими актами, якими, як зазначив МІСЬКВИКОНКОМ, він керувався, не передбачено умов щодо кількості довідок про аналогічні договори і надання довідки про наявності у учасників конкурсу дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки.
- (64) Окрім цього, лист Торгово-промислової палати України від 28.02.2022 № 2024/02.0-7.1 визначає, що *«...Торгово-промислова палата України засвідчує форс мажорні обставини (обставини непереборної сили): військову агресію Російської Федерації проти України, та підтверджує, що зазначені обставини з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення, є надзвичайними, невідворотними та об'єктивними обставинами для суб'єктів господарської діяльності та/або фізичних осіб по договору, окремим податковим та/чи іншим зобов'язанням/обов'язком, виконання яких/-го настало згідно з умовами договору, контракту, угоди, законодавчих чи інших нормативних актів і виконання відповідно яких/-го стало неможливим у встановлений термін внаслідок настання таких форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили)»* (мова оригіналу), та не стосується

змісту та умов Конкурсної документації.

- (65) Таким чином, МІСЬКВИКОНКОМОМ були встановлені дискримінаційні вимоги до учасників конкурсу та створенні нерівні умови в конкуренції під час проведення конкурсу на призначення управителя багатоквартирними будинками, що могли призвести до обмеження конкуренції.

## **5. НЕГАТИВНИЙ ВПЛИВ НА КОНКУРЕНЦІЮ**

- (66) Згідно статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» 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.
- (67) Таким чином, потенційними учасниками конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку є будь-які фізичні особи - підприємці або юридичні особи, які діють на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками (послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій).
- (68) За наявною у Відділенні інформацією на території Лозівської міської територіальної громади послуги з управління багатоквартирними будинками можуть надати такі підприємства, як комунальне підприємство «Житлова управляюча компанія» Лозівської міської ради Харківської області, приватне акціонерне товариство «Лозовабуд», приватне підприємство «Бумеранг-3», комунальне підприємство «Зоря», комунальне підприємство «Лозоваводосервіс». Зазначені суб'єкти господарювання могли бути потенційними конкурентами КП «Тепловодосервіс» під час проведення Конкурсу.
- (69) Водночас встановлення у Конкурсній документації умов щодо:
- мінімальної кількості - не менше двох довідок про укладені договори на виконання аналогічних послуг або рішення виконавчих органів місцевих рад про визначення виконавцем послуг і листів-відгуків, що наведені у таких довідках;
  - надання довідки про наявності у учасників конкурсу дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки, що не передбачено Порядком проведення конкурсу,
- могло зумовити обмеження участі зазначених суб'єктів господарювання в такому конкурсі.
- (70) Статтею 42 Конституції України проголошується, що держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускається зловживання монопольним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція.
- (71) Конкуренція суб'єктів господарювання на ринку управління багатоквартирним будинком (групою будинків) (співвласники якого (яких) не визначились з формою управління будинком) відбувається саме на стадії проведення конкурсу (тобто до вступу на ринок), в якому суб'єкт господарювання саме завдяки власним досягненням отримує переваги перед конкурентами та як результат право на надання вказаних послуг.
- (72) МІСЬКВИКОНКОМОМ під час проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, розташованих у с-щі Орілька Лозівського району Харківської області, були встановлені дискримінаційні вимоги до учасників конкурсу та створені нерівні умови в конкуренції під час проведення Конкурсу, що могли призвести до обмеження конкуренції.

## **6. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА ТА ВИСНОВКИ ВІДДІЛЕННЯ**

- (73) Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» економічна конкуренція (конкуренція) - змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.
- (74) Згідно з частиною першою статті 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції» цим Законом регулюються відносини органів державної влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно – господарського управління та контролю із суб'єктами господарювання; суб'єктів господарювання з іншими суб'єктами господарювання, із споживачами, іншими юридичними та фізичними особами у зв'язку з економічною конкуренцією.
- (75) Відповідно до частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкти господарювання, органи влади, органи місцевого самоврядування, а також органи адміністративно-господарського управління та контролю зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь – яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (76) Частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.
- (77) МІСЬКВИКОНКОМ своїм рішенням від 27.05.2022 № 324 «Про затвердження конкурсної документації щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків у смт Орілька Лозівського району Харківської області» затвердив Конкурсну документацію з визначення управителя для багатоквартирних будинків, які розташовані у с-щі Орілька Лозівського району Харківської області, де визначив об'єктом конкурсу 27 багатоквартирних будинків у с-щі Орілька (співвласники яких не визначились з формою управління будинком), якою встановив дискримінаційні вимоги до учасників конкурсу та створив нерівні умови в конкуренції під час проведення конкурсу на призначення управителя багатоквартирними будинками, що могли призвести до обмеження конкуренції.
- (78) Таким чином, дії МІСЬКВИКОНКОМУ, які полягають у встановленні у Конкурсній документації, затвердженої рішенням МІСЬКВИКОНКОМУ від 27.05.2022 № 324 «Про затвердження конкурсної документації щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків у смт Орілька Лозівського району Харківської області», умов щодо мінімальної кількості - не менше двох довідок про укладені договори на виконання аналогічних послуг або рішення виконавчих органів місцевих рад про визначення виконавцем послуг і листів-відгуків, що наведені у таких довідках; надання довідки про наявності у учасників конкурсу дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки, що не передбачено Порядком проведення конкурсу, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які могли призвести до обмеження конкуренції на ринку послуги з управління багатоквартирними будинками.

## 7. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА

- (79) На подання від 12.03.2026 № 70-03/172-П з попередніми висновками у Справі, надіслане за місцезнаходженням Відповідача листом від 13.03.2026 № 70-02/1926е, МІСЬКВИКОНКОМ не надав будь-яких міркувань та/або заперечень.

## 8. ОСТАТОЧНІ ВИСНОВКИ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ВІДДІЛЕННЯ У СПРАВІ

- (80) Таким чином, доказами, зібраними у Справі, доводиться висновок адміністративної колегії Відділення про те, що дії ВИКОНАВЧОГО КОМІТЕТУ ЛОЗІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ, які полягали у встановленні у Конкурсній документації щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, затвердженої рішенням виконавчого комітету Лозівської міської ради від 27.05.2022 № 324 «Про затвердження конкурсної документації щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків у смт Орілька Лозівського району Харківської області», умов щодо мінімальної кількості - не менше двох довідок про укладені договори на виконання аналогічних послуг або рішення виконавчих органів місцевих рад про визначення виконавцем послуг і листів-відгуків, що наведені у таких довідках; надання довідки про наявності у учасників конкурсу дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки, що не передбачено Порядком проведення конкурсу, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які могли призвести до обмеження конкуренції на ринку послуги з управління багатоквартирними будинками.
- (81) Згідно з частиною третьою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 30.03.2001 № 291/5482 (зі змінами), пунктом 4 розділу VIII 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 Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

### ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії ВИКОНАВЧОГО КОМІТЕТУ ЛОЗІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (ідентифікаційний код юридичної особи – *інформація, доступ до якої обмежено*), місцезнаходження: (*інформація, доступ до якої обмежено*), які полягали у встановленні у Конкурсній документації щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, затвердженої рішенням виконавчого комітету Лозівської міської ради від 27.05.2022 № 324 «Про затвердження конкурсної документації щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків у смт Орілька Лозівського району Харківської області», умов щодо мінімальної кількості - не менше двох довідок про

укладені договори на виконання аналогічних послуг або рішення виконавчих органів місцевих рад про визначення виконавцем послуг і листів-відгуків, що наведені у таких довідках; надання довідки про наявності у учасників конкурсу дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки, що не передбачено Порядком проведення конкурсу, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які могли призвести до обмеження конкуренції на ринку послуги з управління багатоквартирними будинками.

Згідно із частиною першою статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення органу Антимонопольного комітету України у двомісячний строк з дня одержання може бути оскаржене до господарського суду.

Голова Колегії

Юрій ГЛАДИК