



08/231-1293/ПР  
13.10.2023

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

*Поч. зог. оп*

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД договору оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589 (зі змінами)



640240595



535705018

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», статті 60, пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД від 28 жовтня 2022 року № 640240595, від 14 грудня 2022 року № 535705018, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД на 5 років договір оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589 (у редакції договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 14 грудня 2017 року № 4990) для експлуатації та обслуговування складських приміщень та реконструкції з добудовою їх частин під торгово-культурно-телевізійний комплекс на вул. Євгенія Харченка, 42 у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:232:0016; площа 0,6025 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.05; справи №№ 640240595 та 535705018).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589 (зі змінами) визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589 (зі змінами) підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД:

3.1. У місячний строк з дати оприлюднення цього рішення надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589 (зі змінами) на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельної ділянки, визначених законодавством та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

**ПОДАННЯ:**

Заступник голови  
Київської міської державної адміністрації  
з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Валентина ПЕЛИХ

Начальник юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ

**ПОГОДЖЕНО:**

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містопланування та  
земельних відносин

Голова

Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

Юрій ФЕДОРЕНКО

Начальник управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

14.11.2023  
Постійна комісія Київської міської ради з  
питань підприємництва, промисловості та  
міського благоустрою

Голова

Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОТАПЕНКО  
Ольга ВЕРЕМЕШКО

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань культури, туризму та  
суспільних комунікацій

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТАТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ

Голова

Вікторія МУХА

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-46343 від 27.09.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю  
«ТІНА» ЛТД договору оренди земельної ділянки від 07 липня  
2010 року № 63-6-00589 (зі змінами)

До справ:  
№№ 640240595, 535705018



## 1. Юридична особа:

Назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТІНА» ЛТД (ЄДРПОУ 22927134) (далі – ТОВ «ТІНА» ЛТД)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КІНОКОМПАНІЯ «КИЇВТЕЛЕФІЛЬМ» Код ЄДРПОУ засновника: 36592624 Адреса засновника: Україна, місто Київ, вулиця Івана Шевцова Розмір внеску до статутного фонду: 8 000,00 грн Частка (%): 0,10; РЕГЮЛЕЙТЕР МЕДІА ГРУП ЛТД Адреса засновника: Мальта, кімната 2, офіс 18, блок 19, ВІНСЕНТІ БЛД, СТРЕЙТ СТРІТ, ВАЛЛЕТТА Розмір внеску до статутного фонду: 7 992 000,00 грн Частка (%): 99,90.
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	Уповноважений представник корпоративного директора «Клеріон Лтд.» - компанії «Кук Айлендс Траст Лімітед»: Ентоні Белфур Уїлл Мальта, Валлетта, Стрейт Стріт, Вінсенті Блд., блок 19, офіс 18, кімната 4; Уповноважений представник корпоративного директора «Клеріон Лтд.» - компанії «Кук Айлендс Траст Лімітед»: Джастін Коул Рус Мальта, Валлетта, Стрейт Стріт, Вінсенті Блд., блок 19, офіс 18, кімната 4; Уповноважений представник корпоративного директора «Клеріон Лтд.» - компанії «Кук Айлендс Траст Лімітед»: Фронзуанс Ангеліка Фінау Тіселі Мальта, Валлетта, Стрейт Стріт, Вінсенті Блд., блок 19, офіс 18, кімната 4
Клопотання	від 28.10.2022 № 640240595, від 14.12.2022 № 535705018

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:90:232:0016).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, вул. Євгенія Харченка, 42 у Дарницькому районі
Площа	0,6025 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	03.05 для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування (для експлуатації та обслуговування складських приміщень та реконструкції з добудовою їх частин під торгово-культурно-телевізійний комплекс)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	3 201 720 грн 88 коп.

\* Наведені розрахунки НГО не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

### 3. Обґрунтування прийняття рішення.

Розглянувши звернення зацікавленої особи, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено цей проект рішення.

### 4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

### 5. Особливі характеристики ділянки.

Наявність будівель і споруд на ділянці:	Забудована. У межах земельної ділянки розміщена двоповерхова складська будівля. Ділянка частково огорожена бетонним парканом, частково обмежена іншими будівлями. Встановлено ворота для заїзду та виїзду техніки (акт обмеження земельної ділянки від 23.12.2022 № А-22-0081/03). Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно орендарю належить будівля складських приміщень (закінчений будівництвом об'єкт) загальною площею 6007,5 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2781754580000, запис про право власності від 08.08.2023 № 51381836).
Наявність ДПТ:	Детальний план території відсутній.
Функціональне призначення згідно з Генпланом:	Території промислові (існуючі).
Правовий режим:	Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва. Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 03.05.
Розташування в зеленій зоні:	Не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».
Інші особливості:	<p>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 29.10.2009 № 571/2640 передавалась в оренду ТОВ «ТІНА» ЛТД для експлуатації та обслуговування складських приміщень та реконструкції з добудовою їх частин під торгово-культурно-телевізійний комплекс (договір оренди від 07.07.2010 № 63-6-00589).</p> <p>Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 16.05.2017 (протокол №9) вирішено поновити договір на 5 років (договір про поновлення від 14.12.2017 № 4990).</p> <p>Термін оренди за договором до 14.12.2022.</p> <p>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 29.08.2023 № 70688/6/26-15-13-01-08 станом на 28.08.2023 за ТОВ «ТІНА» ЛТД податковий борг не обліковується.</p>

	<p><i>Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</i></p>
--	---

#### **6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок (шляхом укладення договорів на новий строк) визначено абзацами третім та четвертим розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» і Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

Проєкт рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

#### **7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

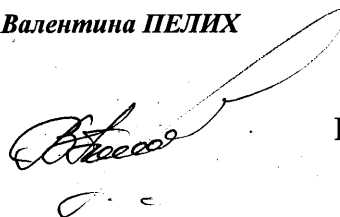
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **160 086 грн 04 коп (5%)**.

#### **8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельною ділянкою.

*Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ*

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

## ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ПІДПРИЄМНИЦТВА, ПРОМИСЛОВОСТІ ТА МІСЬКОГО БЛАГОУСТРОЮ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

тел./факс: (044) 202-70-29

16.11.2023 № 08/286-252

Голові постійної комісії Київської  
міської ради з питань архітектури,  
містопланування та земельних відносин  
Михайлу ТЕРЕНТЬЄВУ

### ВИТЯГ

із протоколу № 13/32 засідання постійної комісії  
Київської міської ради з питань підприємництва, промисловості  
та міського благоустрою від 14.11.2023

**Місце проведення:** Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36,  
5-й поверх, каб. 517, початок засідання – 11.00.

**Склад комісії:** 3 депутати Київської міської ради.

**Присутні** 3 депутати Київської міської ради, члени постійної комісії Київської  
міської ради з питань підприємництва, промисловості та міського благоустрою:

Ваган ТОВМАСЯН – голова постійної комісії, головуєчий;  
Ольга ВЕРЕМЕЄНКО – заступник голови постійної комісії.

**Відсутній** 1 депутат Київської міської ради, секретар постійної комісії з питань  
підприємництва, промисловості та міського благоустрою, Василь ПОПАТЕНКО.

### **Присутні (запрошені) на засіданні постійної комісії:**

Володимир КОСТІКОВ – директор Департаменту промисловості та  
розвитку підприємництва виконавчого  
органу Київської міської ради (Київської  
міської державної адміністрації);  
Віктор ДВОРНІКОВ – перший заступник директора Департаменту

- земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- Анатолій БАГАН – заступник директора Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- Сергій МАРТИНЧУК – виконувач обов'язків директора комунального підприємства «Міський магазин» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- Анатолій САВЧУК – начальник відділу Служби містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- Олександра МІШУСТІНА – начальниця відділу з питань розгляду проєктної документації Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації);
- Тетяна КОВТУН – директорка товариства з обмеженою відповідальністю «Смарт-Девелопмент»;
- Андрій ЧИХУН – директор товариства з обмеженою відповідальністю «Міськбудальянс»;
- Євгеній СЛЮСАРЕНКО – секретар Громадської ради при Київській міській державній адміністрації;
- Олександр ФЕДОРКІВ – представник громадської організації «Збережемо Солом'янський парк»;
- Євгеній ФЕДЕЛІШ – представник громадської організації «Збережемо Солом'янський парк»;
- Ксенія СЕМЕНОВА – депутатка Київської міської ради;
- Володимир СЛОНЧАК – депутат Київської міської ради;
- Галина ШЕВЧЕНКО – юристка товариства з обмеженою відповідальністю «ВСМК-ТРЕЙД».

### **Розгляд (обговорення) питань порядку денного:**

16. Про розгляд проєкту рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД договору оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589 (зі змінами) (640240595), (535705018)» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради Володимира Бондаренка від 13.10.2023 № 08/231- 1293/ПР).



СЛУХАЛИ: Вагана ТОВМАСЯНА, головуючого на засіданні.

ВИСТУПИЛИ: Віктор ДВОРНІКОВ, Ваган ТОВМАСЯН.

ВИРІШИЛИ: Підтримати проєкт рішення Київської міської ради «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД договору оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589 (зі змінами) (640240595), (535705018)» (доручення заступника міського голови – секретаря Київської міської ради Володимира Бондаренка від 13.10.2023 № 08/231- 1293/ПР).

ГОЛОСУВАЛИ: «за» – 2, «проти» – 0, «утрималось» – 0, «не голосували» – 0.

***Рішення прийнято.***

З оригіналом згідно.

Голова постійної комісії



**Ваган ТОВМАСЯН**



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
Управління правового забезпечення  
діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19  
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,  
код ЄДРПОУ 22883141

18.12.2024 № 08/230-1603

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голові постійної комісії Київської  
міської ради з питань архітектури,  
містопланування та земельних відносин  
Михайлу ТЕРЕНТЬЄВУ

Правовий висновок

до проєкту рішення Київської міської ради від 13.10.2023 №08/231-1293/ПР  
«Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД  
договору оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589  
(зі змінами)

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проєкту рішення, з приводу чого зазначаємо наступне.

Проєктом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД на 5 років договір оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589 (у редакції договору про поновлення договору оренди земельної ділянки від 14 грудня 2017 року № 4990) для експлуатації та обслуговування складських приміщень та реконструкції з добудовою їх частин під торгово – культурно – телевізійний комплекс на вул. Євгенія Харченка, 42 у Дарницькому районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:90:232:0016; площа 0,6025 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 03.05; справи № 640240595, № 535705018).

За результатами опрацювання проєкту рішення зауважуємо про таке.

Земельна ділянка забудована, згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва. Також відповідно до відомостей з реєстру будівля складських приміщень загальною площею 6007,5 кв. м на вул. Євгена Харченка, 42 у Дарницькому районі належить Товариству на праві приватної власності (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2781754580000; дата державної реєстрації 08.08.2023; номер відомостей про речове право: 51381836).

Термін договору оренди закінчився 14 грудня 2022 року.

Відповідно до пункту 11.7 договору оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589 (з урахуванням договору про поновлення договору оренди

земельної ділянки від 14 грудня 2017 року № 4990) орендар – Товариство з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД, за умови належного виконання своїх обов'язків, має переважне право перед іншими особами на поновлення договору. У цьому разі орендар – Товариство з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД, повинен не пізніше, ніж за 3 (три) місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця – Київську міську раду про намір продовжити його дію.

Зауважуємо, що до матеріалів проекту рішення додано лист-повідомлення Товариства з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД до Київської міської ради про продовження договору оренди земельної ділянки від 28 жовтня 2022 року, лист-повідомлення Товариства з обмеженою відповідальністю «ТІНА» ЛТД до Київської міської ради від 14 грудня 2022 року про поновлення договору оренди земельної ділянки від 07 липня 2010 року № 63-6-00589 (з урахуванням договору про поновлення оренди земельної ділянки від 14 грудня 2022 року № 4990), тобто з порушенням строку звернення.

Зважаючи на це звертаємо увагу, що відповідно до частини другої статті 33 Закону України «Про оренду землі» орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

Звертаємо увагу на те, що правова позиція стосовно поновлення договору оренди земельної ділянки на новий строк міститься у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20, відповідно до якої зазначений суд дійшов висновку про те, що користуючись свободою договору, сторони мають можливість врегулювати строк звернення на власний розсуд, і у такому разі він має перевагу стосовно строку, зазначеного у ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Подібних висновків дійшов Верховний Суд у постановках від 03.11.2021 у справі № 910/7864/20 та від 03.02.2021 у справі № 915/1003/20.

Також Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду від 30 листопада 2021 року у справі № 910/15776/20 зроблені висновки про те, що в разі порушення строків звернення передбачених договором, товариство втрачає визначене ст. 33 Закону України «Про оренду землі» переважне право на поновлення договору.

Звертаємо увагу, що Орендар не скористався своїм переважним правом на укладення договору оренди землі, у встановлені строки.

*Також, до матеріалів проекту рішення додано акт обстеження земельної ділянки від 23.12.2022 № А-22-0081/03 у якому зазначено таке: «З виїздом на місце розташування земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:232:0016 встановлено, що у межах ділянки розміщується двоповерхова будівля. Ділянка частково огорожена бетонним парканом, частково обмежена іншими будівлями. Встановлені ворота для заїзду та виїзду техніки.*

*Відповідно до даних Державного земельного кадастру та Міського земельного кадастру, з північно – західної сторони земельної ділянки, бетонний паркан розміщений за межами відведеної ТОВ «Тіна» ЛТД земельної ділянки...*

*Згідно відомостей Державного земельного кадастру суміжна земельна ділянка яка огорожена разом із земельною ділянкою відведеною ТОВ «Тіна» ЛТД (кадастровий номер 8000000000:90:232:0016) має кадастровий номер 8000000000:90:232:0006 та відноситься до земельних ділянок загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проходи, дороги набережні.»*

*...Враховуючи викладене вбачається самовільне зайняття земельної ділянки загальною орієнтовною площею 120 кв. м за рахунок земель загального користування...»*

Відповідно до частини першої статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

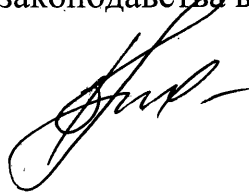
Звертаємо увагу, що відповідно до статті 376 Цивільного кодексу України будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи. Законодавством України передбачено правові наслідки здійснення самочинного будівництва, в тому числі і відповідальність суб'єктів, які його здійснюють.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у Постанові від 03 листопада 2021 року по справі № 910/7864/20 зазначив, про важливість дотримання: «сукупності юридичних фактів, необхідних для поновлення договору оренди землі, насамперед належного виконання орендарем умов договору оренди та своєчасного повідомлення орендодавця про намір поновлення договору».

Також Верховний суд у Постанові від 23 листопада 2023 року по справі № 906/1314/21 зазначив: «У межах розумної та добросовісної поведінки орган державної влади чи місцевого самоврядування як орендодавець, що представляє власника у спірних правовідносинах, може взагалі відмовити орендарю в укладенні договору, повідомивши його про наявність належних підстав для цього, зокрема про рішення орендодавця як власника більш розумно розпорядитись землею (в тому числі виставити право оренди на торги), чи вказавши на неналежне виконання орендарем умов договору.»».

Зважаючи на викладене управління повертає проект рішення без погодження як такий, що не відповідає вимогам законодавства в цілому.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Оксана ПАЛІЄНКО