

ПРОТОКОЛ

Общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с КН 23:10:0402000:655, который в настоящее время преобразован в результате выдела долей собственниками, и после проведения государственного кадастрового учёта имеет КН 23:10:0402000:655, расположенного по адресу: Краснодарский край, Калининский район, установлено относительно ориентира в границах плана земель СПК (колхоз) «Агрофирма «Нива», расположенного в границах участка

Дата и время проведения собрания: «23» сентября 2021 года в 11 часов 00 минут.

Место проведения собрания: РФ, Краснодарский край, Калининский район, станица Калининская, ул. Ленина, д. 163.

Время начала регистрации: 10» час. « 00 » мин.

Время окончания регистрации: « 11 » час. « 00 » мин.

Время начала проведения общего собрания с «11» час. « 00 » мин.,

Собрание проводится Администрацией Калининского сельского поселения, Калининского района Краснодарского края, в соответствии с ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», по инициативе Арендатора ООО «Калининское».

Председатель общего собрания: глава администрации Калининского сельского поселения Калининского района **Нагорный Максим Степанович**.

Ответственность за обеспечение допуска участников общей долевой собственности к участию общего собрания несет **председатель общего собрания** в соответствии с ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Председатель собрания объявил об открытии собрания и сообщил, что Администрация Калининского сельского поселения проводит общее собрание участников общей долевой собственности на земельный участок КН 23:10:0402000:655, из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Краснодарский край, Калининский район, установлено относительно ориентира в границах плана земель СПК (колхоз) «Агрофирма «Нива», расположенного в границах участка.

Председатель собрания назначил секретарем **общего собрания** начальника отдела по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрации Калининского сельского поселения Калининского района **Ревякина Евгения Викторовича**.

В соответствии с земельным законодательством вопросы, связанные с проведением подобных собраний отнесены к ведению органов местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Уведомление участников долевой собственности на земельный участок о месте и времени проведения общего собрания в соответствии с п. 2 ст. 14.1. Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» осуществлено посредством опубликования объявления:

- в местной газете «Калининец» от 13 августа 2021 года № 32,
- в краевой газете «Кубань Сегодня» от 13 августа 2021 года № 2806,
- на официальном сайте администрации Калининского сельского поселения, публикация от 13.08.2021г.

В повестку дня включены следующие вопросы:

1. Об утверждении лица, уполномоченного от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учёта или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры

аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка (далее - уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и о сроках таких полномочий;

2. Об условиях договора аренды земельного участка, сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:10:0402000:655, находящегося в долевой собственности с Обществом с ограниченной ответственностью «Калининское» (ОГРН 1092310001750, ИНН 2310138490).

Собрание открыл Председатель собрания, глава администрации Калининского сельского поселения Калининского района **Нагорный Максим Степанович**, и сообщил о том, что на 11 часов 00 минут, 23 сентября 2021 года для участия в общем собрании зарегистрировались участники (собственники) общедолевой собственности на земельный участок КН 23:10:0402000:655, а так же их представители, в совокупности владеющие 57% (пятьдесят семь процентов) долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с КН 23:10:0402000:655 с учетом сопоставления долей.

Сведения, о правах установлены и подтверждены титульными правами, в том числе зарегистрированы в ЕГРН. Право доступа для участия в собрании удостоверено правоустанавливающими документами.

Таким образом, в соответствии с п. 5. ст. 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 50 процентов их общего числа или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей.

Кворум для проведения общего собрания долевой собственности на земельный участок КН 23:10:0402000:655 из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Краснодарский край, Калининский район, установлено относительно ориентира в границах плана земель СПК (колхоз) «Агрофирма «Нива», имеется.

Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Оглашается порядок голосования:

- Рассмотрение повестки дня и принятие решений по оглашенным вопросам, производится путем открытого голосования – заполнением бюллетеня по вопросам повестки дня.

По каждому вопросу предложено два варианта ответа:

- «ЗА»

- «ПРОТИВ»

По каждому вопросу повестки дня голосующий вправе выбрать только один вариант голосования, для этого необходимо поставить отметку в бюллетене после оглашения варианта голосования.

Решение принимается общим собранием открытым голосованием.

Решение считается принятым, если за него положительно проголосовали большинство участников общего собрания, соответственно более 50% от общего числа участников присутствующих на собрании.

Председатель собрания обратился к присутствующим:

- Какие есть вопросы?

Вопросов от присутствующих не последовало.

Рассмотрение повестки дня и принятие решений по вопросам повестки дня путем голосования именными бюллетенями.

По первому вопросу повестки дня выступил Председатель собрания:

Оглашен вопрос № 1 повестки дня: Об утверждении лица, уполномоченного от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка (далее - уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и о сроках таких полномочий;

Оглашена формулировка решения по вопросу № 1 повестки дня:

Утвердить уполномоченным от имени участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:10:0402000:655, адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Калининский район, в границах плана земель СПК Агрофирма «Нива», расположенного в границах участка гр. Прохорова Виталия Сергеевича, 06 сентября 1984 года рождения, место рождения: г. Грозный ЧИАССР, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 03 05 619803, выданный ОВД Абинского района Краснодарского края 16 ноября 2004 года, код подразделения 232-026, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Калужская, дом 3, без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. Срок осуществления полномочий три года.

Началом исчисления данного срока считать дату проведения настоящего общего собрания».

Далее данный вопрос был поставлен на голосование.

Голосовали присутствующие участники долевой собственности.

Голоса распределились следующим образом:

«ЗА» - 100% (сто процентов) голосов от общего числа участников общей долевой собственности, принявших участие в общем собрании.

«ПРОТИВ» - 0% (ноль процентов) участников общей долевой собственности (их представители), принявших участие в общем собрании.

Таким образом, принято решение большинством голосов участников долевой собственности, от числа участников общей долевой собственности, принявших участие в общем собрании.

По второму вопросу повестки дня выступил Председатель собрания:

Оглашен вопрос № 2 повестки дня: Об условиях договора аренды земельного участка, сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:10:0402000:655, находящегося в долевой собственности с Обществом с ограниченной ответственностью «Калининское» (ОГРН 1092310001750, ИНН 2310138490).

Оглашена формулировка решения по вопросу № 1 повестки дня:

Утвердить условия договора аренды земельного участка, сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:10:0402000:655, находящегося в долевой собственности с Обществом с ограниченной ответственностью «Калининское» (ОГРН 1092310001750, ИНН 2310138490).

Утвержденные условия договора аренды:

Договор аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателя

станция Калининская

«23» сентября 2021г.

Собственники земельных долей (участники) в праве общей долевой собственности на земельный участок, из земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 23:10:0402000:655, расположенный по адресу: Краснодарский край, Калининский район, установлено относительно ориентира в границах плана земель СПК (колхоз) «Агрофирма «Нива», расположенного в границах участка, в лице гражданина Прохорова Виталия Сергеевича, 06 сентября 1984 года рождения, место рождения: г. Грозный ЧИАССР, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт серия 0305 номер 619803, выданный ОВД Абинского района Краснодарского края 16 ноября 2004 года, код подразделения 232-026, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, Абинский район, г. Абинск, ул. Калужская, дом 3, уполномоченный общим собранием от «23» сентября 2021 года, действовать без доверенности от имени участников общей долевой собственности, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Калининское»**, ОГРН 1092310001750, ИНН 2310138490, КПП 233301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Краснодарский край, Калининский район, станция Калининская, ул. Советская, д. 42/1, в лице директора **Мандрыка Сергея Захарьевича**, 20.07.1963 года рождения, паспорт серии 03 08 № 969549, выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Каневском районе 04.08.2008 года, код подразделения 230-036, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Каневская, ул. Широкая, д. 154, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий договор аренды, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Арендодатели передают во временное владение и пользование Арендатору земельный участок с кадастровым номером 23:10:0402000:655, площадью 1 838 749 квадратных метров, из земель: Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, (по документу: для сельскохозяйственного производства), расположенный по адресу: Краснодарский край, Калининский район, в границах плана земель СПК (колхоз) «Агрофирма «Нива», а Арендатор принимает земельный участок сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства сельскохозяйственной продукции и обязуется производить выплату арендной платы, согласно условий настоящего договора.

1.2. В период действия договора аренды Арендодатели обязуются не заявлять лично, или через уполномоченных ими лиц о выделе своей доли в праве общей собственности на переданный в аренду участок, или о разделе общего земельного участка с целью передачи другому Арендатору при условии, если Арендатор ни разу не нарушил условий договора аренды, без предварительного согласования с Арендатором.

1.3. В течение срока действия договора аренды Арендодатели вправе продать свою земельную долю в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Настоящий договор является единственным документом, подтверждающим передачу земельного участка от Арендодателей к Арендатору.

2. ЦЕЛИ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор вступает в законную силу со дня его подписания и последующей государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, и действует в течение 20 (двадцати) лет, с момента проведения государственной регистрации. Регистрация должна быть проведена в течение восемнадцати месяцев со дня его подписания.

2.2. По взаимному соглашению сторон договор может быть продлен, при этом сторона, намеренная продлить договор, не позднее, чем за 3 месяца до истечения срока действия настоящего договора должна уведомить в письменной форме о своих намерениях другую сторону.

По истечении срока действия настоящего договора он прекращает свое действие при этом, сторона, намеренная прекратить срок действия договора, не позднее чем за три месяца до истечения срока его действия должна уведомить в письменной форме о своих намерениях другую сторону. Арендатор имеет преимущественное право заключения нового договора. Арендатор не должен чинить препятствия при получении уведомления о прекращении договора аренды и возврате земельного участка собственнику в надлежащем состоянии.

2.3. Арендатор обязуется использовать арендуемый у Арендодателя Земельный участок исключительно для целей сельскохозяйственного производства при строгом и неукоснительном соблюдении правил и норм действующего в этой области законодательства РФ.

2.4. Арендатор подтверждает, что ему известно обо всех качественных и иных характеристиках Земельного участка, необходимых для его использования в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3. Договора.

2.5. Настоящий договор, может быть, расторгнут досрочно по письменному согласию сторон, исключительно в периоды, до начала или после окончания полевых и сельскохозяйственных работ, а в одностороннем порядке только по решению суда.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ

3.1. За пользование Земельным участком Арендатор ежегодно выплачивает Арендодателям арендную плату в натуральном выражении в виде сельскохозяйственной продукции из расчета за одну целую земельную долю (равную 4,28 га):

Пшеница 4 класса	Гост Р52554-2006	1 000 кг
Ячмень фуражный	Гост 28672-90	500 кг
Кукуруза фуражная (в зерне)	Гост 13634-90	500 кг
Рисовые отходы с содержанием зерна	-	500 кг
Жмых подсолнечный	Гост 80-96	200 кг
Мука высшего сорта	Гост Р 52189-2003	50 кг
Сахар-песок	Гост 21-494	50 кг
Крупа рисовая	Гост 6292-93	15 кг
Масло подсолнечное	Гост 52465-2005	20 кг

3.2. Арендодатель вправе получать арендную плату в денежной форме в размере стоимости сельскохозяйственной продукции, выплачиваемой Арендатором в натуральном выражении, рассчитанной исходя из рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию, указанную в п. 3.1 Договора, и сложившихся для пшеницы 4 класса, ячменя фуражного, муки высшего сорта на 30 июля; для кукурузы фуражной в зерне очищенной, рисовых отходов с содержанием зерна от 30 % до 70 %, жмыха подсолнечного, сахара, крупы рисовой, масла подсолнечного на 30 сентября каждого года. При необходимости сведения подтверждаются Торгово-промышленной палатой Краснодарского края.

О своём решении получить арендную плату за текущий арендный период в денежной форме Арендодатель обязан уведомить Арендатора в письменной форме не

позднее, чем за пять банковских дней до выплаты арендной платы в пределах периода выплаты.

3.3. Арендная плата выплачивается Арендодателю ежегодно с 01 июля по 15 декабря (период выплаты) начиная с 2022 года.

3.4. Порядок выплаты арендной платы:

3.4.1. Выплата арендной платы в виде пшеницы, ячменя, жмыха подсолнечного, кукурузы и рисовых отходов производится в течение одного месяца со дня завершения уборки соответствующей культуры. Сельскохозяйственная продукция передается Арендодателю на складах Арендатора, расположенных в станице Калининская.

3.4.2. При выплате арендной платы денежными средствами расчет производится в безналичной и наличной форме, путем получения денежных средств в кассе Арендатора или перечисления с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя.

3.4.3. Арендатор производит оплату за Арендодателя из средств Арендатора за земельный налог в течении всего срока действия настоящего договора при наличии соответствующего заявления Арендодателей.

3.4.5. Размер арендной платы может пересматриваться ежегодно, каждую первую субботу декабря отчетного года, согласно официального документа, подтверждающего уровень инфляции. При этом изменение размера арендной платы не может быть ниже установленного официально уровня инфляции.

3.4.6. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Собственнику.

3.4.7. В случае если собственником земельной доли (земельных долей) является муниципальный орган (государственная собственность) арендная плата рассчитывается в денежном выражении, кратно рыночной стоимости ежегодной арендной платы, и периода владения, сведения о стоимости продукции должны быть подвержены Торгово-промышленной палатой Краснодарского края по состоянию на 30 сентября ежегодно. Расчет должен производиться ежегодно не позднее 15 декабря.

3.5. Арендатор производит в пользу Арендодателей дополнительную единовременную выплату арендной платы в размере 114 942 (сто четырнадцать тысяч девятьсот сорок два) рубля на одну целую долю (4,28 га), в срок не позднее 12 месяцев с момента государственной регистрации настоящего договора. Налоги на доходы физических лиц, возникающие при дополнительной единовременной выплате арендной платы, удерживаются Арендатором в соответствии с налоговым законодательством.

Выплата вышеуказанной дополнительной единовременной арендной платы Арендодателям производится на основании поданного ими письменного заявления с указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств.

В случае досрочного расторжения, либо одностороннего расторжения договора аренды со стороны Арендодателей, Арендодатели обязуются возратить дополнительную единовременную арендную плату Арендатору, за вычетом суммы пропорциональной сроку аренды до расторжения договора.

Также положения данного пункта распространяются на арендодателей, которые не участвовали на общем собрании 23.09.2021г., но своим письменным волеизъявлением подтвердят намерение получить дополнительную арендную плату. Арендодатели, проголосовавшие против продления договора аренды на общем собрании участников общей долевой собственности указанную дополнительную единовременную выплату арендной платы не получают.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор имеет право:

- на возобновление в преимущественном порядке Договора на новый срок либо на выкуп доли Собственника при намерении Собственника осуществить такую продажу, при равных условиях и добросовестном выполнении условий договора аренды;
- собственности на посевы, продукцию и доходы, полученные в результате использования арендуемого земельного участка;
- производить улучшение земель с учетом экологических требований;

4.2. Арендатор обязан:

- использовать земельные участки только для производства сельскохозяйственной продукции в соответствии с условиями предоставления;
- соблюдать установленный режим использования земель;
- повышать плодородие почв и не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающей территории в результате своей хозяйственной деятельности;
- не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земель и экологической обстановки на арендованном земельном участке;
- возмещать арендодателям убытки, понесенные ими в связи с ухудшением качества земель в результате своей хозяйственной деятельности;
- своевременно выплачивать арендную плату;
- после окончания срока действия Договора вернуть Собственникам земельный участок в состоянии и качестве не хуже первоначального.
- не передавать право аренды в залог в банки и другие организации, не вносить в уставный капитал коммерческих и других организаций;
- при наличии заявки Арендодателя произвести вспашку огородов собственными силами, но не более 0,15 га. на одного Арендодателя;
- оказывать помощь, связанную с погребением Арендодателя (кроме наследников).
- нести расходы, связанные с оформлением и регистрацией договора аренды.

4.3. Арендодатели имеют право:

- на вознаграждение в виде арендной платы;
- на возмещение убытков, причиненных в результате деятельности Арендатора арендуемым им землям;
- осуществлять контроль над использованием и состоянием земель;
- на досрочное прекращение договора при нерациональном использовании или использовании земли не по целевому назначению, а также способами, приводящими к порче земельного участка, при невнесении однократной арендной платы в установленный срок;
- участвовать при приёмке в эксплуатацию мелиорированных, некультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозийных объектов и объектов, сооружаемых на переданном в аренду земельном участке.

4.4. Арендодатели обязаны не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора и обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, либо на выкуп доли Собственника при намерении Собственника осуществить такую продажу при равных условиях и при выполнении условий настоящего договора.

Стороны обязуются надлежащим образом исполнять свои обязанности и добросовестно пользоваться принадлежащими им правами.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

5.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, они подлежат разрешению в суде, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ФОРС – МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким событиям относятся стихийные бедствия, военные действия, акты органов государственной власти и управления.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неуплату арендной платы в установленные договором сроки Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1 % от суммы неуплаты.

7.2. За нарушение иных обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Арендатор уплачивает штраф в размере 1 % от суммы годовой арендной платы.

7.3. Арендодатель не несет никакой материальной ответственности за результаты хозяйственной деятельности ООО «Калининское» в том числе и своим земельным участком».

8. Договор составлен в 4 (четырёх) подлинных экземплярах, один передается Арендатору, второй уполномоченному лицу от арендодателей, третий передается в администрацию Калининского сельского поселения, четвертый в УФСГРКК по Краснодарскому краю для регистрации.

9. ПОДПИСИ СТОРОН.

(Проект договора аренды прилагается).

**Далее данный вопрос был поставлен на голосование.
Голосовали присутствующие участники долевой собственности.**

Голоса распределились следующим образом:

«ЗА» - 100% (сто процентов) голосов от общего числа участников общей долевой собственности, принявших участие в общем собрании.

«ПРОТИВ» - 0% (ноль процентов) участников общей долевой собственности (их представители), принявших участие в общем собрании.

Таким образом, принято решение большинством голосов участников долевой собственности, от числа участников общей долевой собственности, принявших участие в общем собрании.

Собрание объявлено закрытым в 11 часов 10 минут.
Дата составления протокола собрания: 23 сентября 2021 года
Неиспользованные бюллетени уничтожены на месте.

- К протоколу общего собрания собственников земельных долей прилагается:
- журнал регистрации участников долевой собственности;
 - список присутствующих на общем собрании участников долевой собственности;
 - бюллетени с результатами голосования;
 - проект договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателей с ООО «Калининское»;
 - Публикации Извещений о проведении собрания.

Председатель общего собрания
Глава Калининского сельского поселения
Калининского района Краснодарского края



М.С. Нагорный

Секретарь общего собрания, начальник отдела по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрации Калининского сельского поселения Калининского района

Е.В. Ревякин

Уполномоченное лицо, представитель участников долевой собственности

В.С. Прохоров