

ПРОТОКОЛ

общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:08: 000000:3908, адрес (местоположение) которого: Российская Федерация, Ставропольский край, Петровский район, с. Просьянка

Место проведения собрания:

Ставропольский край, Петровский район, село Просьянка, улица Мира 58, здание «Дом культуры с. Просьянка»

Дата проведения: 25 мая 2018.

Время начала собрания: 10 часов 30 минут.

Главный специалист территориального отдела в селе Просьянка управления по делам территорий Гогжаева Елена Симионовна – на которую возложена обязанность по исполнению полномочий администрации муниципального образования Петровский городской округ Ставропольского края в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» уполномоченная распоряжением управления по делам территорий администрации Петровского городского округа Ставропольского края от 17.05.2018 года № 93-р сообщила, о том, что по инициативе Кравцовой Веры Васильевны, Баканова Егора Андреевича, было опубликовано в газете Петровские вести от 14.04.2018 № 27(11770), и размещено в сети Интернет на официальном сайте администрации Петровского городского округа извещение о проведении общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:08:000000:3908 Инициаторы собрания вынесли на повестку дня следующие вопросы:

1.О выборе лиц, производящих подсчет голосов.

2.О выборе председателя собрания.

3.О выборе секретаря собрания.

4.Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности КН 26:08:000000:3908, заключаемого с ООО СХП «Рассвет» ОГРН 1022600938580.

5.О лице, уполномоченном 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 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 частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий.

В соответствии с пунктом 5 статьи 14.1 Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» решение считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 50 процентами их общего числа или если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей

Для участия на общем собрании зарегистрировалось:

57 участников долевой собственности, что составляет 96,6% от общего числа собственников земельных долей на земельный участок, правообладателями которого являются

59 человек, владеющие в совокупности 67,66 земельными долями, указанные в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.05.2018г. Участники долевой собственности, зарегистрированные для участия на общем собрании, в совокупности владеют 65,66 долями на земельный участок, что составляет 97,04% от общего количества долей на земельный участок.

Таким образом, собрание может проводиться, и оно уполномочено принимать решения по повестке дня.

Для проведения общего собрания необходимо решить организационные вопросы, выбрать счетную комиссию, председателя собрания и секретаря для проведения собрания.

В связи с этим предлагаю проголосовать путем поднятия рук.

1. Уполномоченное должностное лицо: Для подсчета голосов на собрании необходимо выбрать лиц, производящих подсчет голосов .

Прошу предлагать кандидатуры.

Поступили предложения — лицами, производящими подсчет голосов избрать:

Лубочникова Павла Егоровича

Баканова Егора Андреевича

Другие предложения не поступили.

Уполномоченное должностное лицо: предлагаю голосовать списком за 2 кандидатуры. Возражения есть? Возражения не поступили.

По результатам голосования по выбору счетной комиссии 57 учатников долевой собственности приняли

РЕШЕНИЕ: Избрать лиц, производящих подсчет голосов в составе:

Лубочникова Павла Егоровича

Баканова Егора Андреевича

2. Уполномоченное должностное лицо: Переходим к выбору председателя собрания.

Прошу предлагать кандидатуры.

Предложена кандидатура Пальцева Игоря Николаевича.

Возражения есть? Возражения не поступили.

По результатам голосования по выбору председателя собрания 57 участников долевой собственности приняли

РЕШЕНИЕ: Избрать председателем собрания Пальцева Игоря Николаевича.

3. Председатель: Переходим к выбору секретаря. Прошу предлагать кандидатуры.

Предложена кандидатура Кравцовой Веры Васильевны.

Возражения есть? Возражения не поступили.

По результатам голосования по выбору секретаря собрания 57 учатников долевой собственности приняли

РЕШЕНИЕ: Избрать секретарем собрания Кравцову Веру Васильевну.

Председатель: озвучил, что на собрании присутствует генеральный директор ООО СХП «Рассвет» - Бостанов Мурат Валерьевич.

К рассмотрению на собрании 25.05.2018г вынесены вопросы по повестке дня:

Повестка дня общего собрания:

1. О выборе лиц, производящих подсчет голосов.

2. О выборе председателя собрания.

3. О выборе секретаря собрания.

4. Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой

собственности КН 26:08:000000:3908, заключаемого с ООО СХП «Рассвет» ОГРН 1022600938580.

5. О лице, уполномоченном 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 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 частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий.

4. Так как, вопросы: о выборе лиц, производящих подсчет голосов, выборе председателя собрания, выборе секретаря собрания рассмотрены, председательствующий предложил перейти к рассмотрению четвертого вопроса повестки дня,

Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности КН 26:08:000000:3908, заключаемого с ООО СХП «Рассвет» ОГРН 1022600938580.

СЛУШАЛИ: Председатель собрания Пальцев Игорь Николаевич, напомнил участникам общего собрания, что с проектом договора аренды можно было ознакомиться до 24 мая 2018 года. Условия договора аренды обсуждались и сегодня по ним необходимо принять решение.

Выработанные условия аренды зачитал вслух:

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, из категории земель сельскохозяйственного назначения

Россия Ставропольский край
Петровский район с. Просьянка

«25» мая 2018г.

АРЕНДОДАТЕЛИ: Собственники земельного участка КН 26:08:000000:3908, указанные в поименном списке со ссылкой на документ, удостоверяющий их личность и реквизиты их правоустанавливающих документов, являющийся приложением № 1 к настоящему договору от имени и в интересах которых на основании протокола общего собрания участников долевой собственности земельного участка, КН 26:08:000000:3908, от 00.00.2017 года, действует уполномоченный на подписание настоящего договора Фамилия имя Отчество, 00.00.0000 год рождения, место рождения _____, пол _____, документ удостоверяющий личность паспорт гражданина Российской Федерации _____ выданный _____ от _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу _____, и

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью сельскохозяйственное предприятие «Рассвет», ИНН 2617010161 зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1022600938580 Инспекцией МНС России по Петровскому району Ставропольского края 09.12.2002года, с кодом причины постановки на учет (КПП): 261701001, по адресу юридического лица: 356527 Ставропольский край, Петровский район, село Просьянка, ул. Мира, 63,, юридическое лицо действует на основании Устава ООО СХП "Рассвет", утвержденного Решением Единственного участника ООО СХП "Рассвет" от 05.08.2013 год, зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №11 по Ставропольскому краю 14.08.2013 года, в лице генерального директора Бостанова Мурата Валерьевича, действующего на основании указанного Устава, Решения Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью сельскохозяйственного предприятия "Рассвет" от 13.10.2017 г. подписали настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатели обязуются передать Арендатору за плату во временное владение и пользование находящийся в долевой собственности Арендодателей земельный участок с кадастровым номером 26:08:000000:3908, установленной категории «земли сельскохозяйственного назначения», с разрешенным использованием «земли сельскохозяйственного назначения», общей площадью 5131817 кв.м. адрес Российская Федерация, Ставропольский край Петровский район, с. Просянка, именуемый по тексту договора Участок.

1.2. Условия передачи земельного участка в аренду приняты решением общего собрания участников долевой собственности и оформлены протоколом общего собрания участников долевой собственности с кадастровым номером 26:08:00000000:3908 от 25.05.2018. Копия протокола приведена в Приложении N 2 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью

1.3. Сведения об основных характеристиках земельного участка, передаваемого Арендодателями в аренду, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается сроком на десять лет и вступает в силу с 25.05.2018 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям возникшим с 09.02.2018 года.

2.2. Арендатор надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия Договора имеет при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателей о желании заключить такой Договор не позднее трех месяцев до окончания срока действия Договора

2.3. Настоящий Договор, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Ежегодный размер Арендной платы, за одну долю в праве равную 96/6434 составляет 5 000 (пять тысяч) килограмм фуражного зерна в том числе пшеница 5 класса — 2500 кг, ячмень- 2500 кг:

В индивидуальном порядке по согласию сторон, фуражное зерно может быть заменено другим видом сельскохозяйственной продукции (горох, кукуруза, сено).

3.2. По согласию сторон на основании заявки Арендодателя расчеты могут производиться:

- в денежной форме, по цене фуражного зерна, предложенной арендатором на день выдачи арендной платы;
- талонами на хлеб, по коэффициенту 3,5 (три целых пять десятых) кг фуражного зерна на 1(один) кг хлеба;
- маслом растительным,
- мукой пшеничной
- оказанием услуг.

3.3. В случае смерти кого-либо из числа Арендодателей, по письменному заявлению близких родственников, круг которых определен статей 1142 ГК РФ, Арендатор единовременно выплачивает материальную помощь в размере 10 000 десять тысяч рублей.

3.4. Арендатор на безвозмездной основе обязуется предоставлять Арендодателям транспорт для вывоза зерна со склада Арендатора в пределах территории с. Просянка.

3.5. При заключении договора аренды Арендатор единовременно выплачивает 22 989 (двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят девять) рублей за каждую земельную долю в совокупности составляющую земельный участок передаваемый в аренду.

Стороны подтверждают, что до заключения настоящего договора Арендатор выплатил, а Арендодатели получили пропорционально принадлежащим им долям в праве единовременные выплаты.

3.6. Арендная плата, указанная в пункте 3.1. настоящего Договора подлежит выдаче ежегодно в период:

- с 25.05.2018г. по 25.05.2019г. в срок с 01 сентября по 30 ноября 2018г.,
- с 26.05.2019г. по 25.05.2020г. в срок с 01 сентября по 30 ноября 2019г.,
- с 26.05.2020г. по 25.05.2021г. в срок с 01 сентября по 30 ноября 2020г.,
- с 26.05.2021г. по 25.05.2022г. в срок с 01 сентября по 30 ноября 2021г.,
- с 26.05.2022г. по 25.05.2023г. в срок с 01 сентября по 30 ноября 2022г.,
- с 26.05.2023г. по 25.05.2024г. в срок с 01 сентября по 30 ноября 2023г.,
- с 26.05.2024г. по 25.05.2025г. в срок с 01 сентября по 30 ноября 2024г.,
- с 26.05.2025г. по 25.05.2026г. в срок с 01 сентября по 30 ноября 2025г.,
- с 26.05.2026г. по 25.05.2027г. в срок с 01 сентября по 30 ноября 2026г.,
- с 26.05.2027г. по 25.05.2028г. в срок с 01 сентября по 30 ноября. 2027.

3.7. Произведенные Арендатором расчеты по арендной плате подтверждаются подписью Арендодателей на накладных по полученным товарам и услугам, расходным ордерам при расчетах денежными средствами в кассе Арендатора, а в случае безналичных платежей списанием со счета Арендатора денежных средств на счета Арендодателей.

3.8 В соответствии со статьей 249 Гражданского кодекса Российской Федерации каждый Арендодатель обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов. Арендодатели признаются налогоплательщиками на которых в соответствии с налоговым законодательством возложена обязанность уплачивать земельный налог и налог на доходы физических лиц с учетом перечисленных обстоятельств.

Учитывая не денежную форму дохода Арендодателей, установленную пунктом 3.1 Договора, удержать Арендатору налог на доходы физических лиц (НДФЛ) непосредственно при выплате такого дохода не представляется возможным. При этом стороны руководствуясь пунктом 6 статьи 228 Налогового Кодекса Российской Федерации признают, что Арендодатели, получившие арендную плату в не денежной форме уплачивают налог не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом на основании направленного налоговым органом налогового уведомления об уплате налога.

Сторонам достоверно известно, что в силу пункта 2 статьи 388 Налогового Кодекса Российской Федерации Арендатор не признаётся налогоплательщиком земельного налога в отношении земельного участка переданного по договору аренды.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатели имеют право:

4.1.1. беспрепятственного доступа на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора;

4.1.2.* требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

4.1.3. требовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки, если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно.

4.2. Арендодатели обязаны:

4.2.1. предупредить Арендатора о всех известных ему недостатках Участка до заключения Договора;

4.2.2. передать Участок, не состоящий под арестом (запрещением) и свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения Договора Арендодатель не мог не знать;

4.2.3. не уклоняться от государственной регистрации Договора;

4.2.5. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям законодательства;

4.2.6. в сроки, установленные в пункте 3.8. настоящего договора получать арендную плату.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. использовать Участок в соответствии с его целевым назначением, видом разрешенного использования, способами, не противоречащими законодательству.

4.3.2. собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

4.3.4. преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока Договора;

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, установленным в Договоре, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

4.4.2. выплачивать арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные Договором;

4.4.3. осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию, охране земель и природоохранным технологиям производства.

4.4.4. не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

4.4.5. не препятствовать доступу Арендодателей на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями Договора;

4.4.6. без согласия арендодателей не сдавать арендованное имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

4.4.7. оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением Договора, внесением в него изменений и дополнений, а также государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

4.5. Арендодатели и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством РФ.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме. В случаях, предусмотренных законодательством, дополнительное соглашение к настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

5.2. Договор, может быть, расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ.

5.3. Договор, может быть, расторгнут досрочно по инициативе одной из Сторон после направления другой Стороне мотивированного предложения о расторжении основанного на действующем законодательстве и условиях настоящего Договора. В случае отказа от расторжения либо неполучения ответа в течение одного месяца со дня получения предложения, заинтересованная Сторона вправе предъявить требование о расторжении Договора в суд.

5.4. Расторжение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения договора в соответствии с законодательством Российской Федерации. Прекращение права аренды подлежит государственной регистрации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему

Договору, вызванная действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, второй - у Арендатора, третий, четвертый пятый, шестой, седьмой, восьмой, девятый, десятый - у следующих Арендодателей.

Подписи сторон.

Арендатор

ООО СХП «Рассвет»

Генеральный директор ООО СХП "Рассвет" _____

М.В. Бостанов

Уполномоченный представитель от арендодателей

Переходим к голосованию «Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности КН 26:08:000000:3908, заключаемого с ООО СХП «Рассвет» ОГРН 1022600938580 «

Результаты голосования по четвертому вопросу повестки дня подведены лицами лицами, производящими подсчет голосов

Голосовало

за 100%, что составляет 57 участников владеющих 65,66 долями

против 0 %, что составляет 0 участников, владеющих 0% долей

Председатель общего собрания Пальцев Игорь Николаевич объявил, что принято

РЕШЕНИЕ: Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности КН 26:08:000000:3908, заключаемого с ООО СХП «Рассвет» ОГРН 1022600938580. Решение принято единогласно.

Председатель: Переходим к рассмотрению пятого вопроса повестки дня:

О лице, уполномоченном 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 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 частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий.

По положениям ч.3 ст.14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 №101-ФЗ, в полномочия лиц, уполномоченных действовать от имени участников долевой собственности без доверенности, входит:

- осуществление согласования местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности,
- обращение 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,
- заключение договоров аренды,
- заключение соглашения об установлении частного сервитута или изъятия для государственных или муниципальных нужд в отношении указанных земельных участков.

Для этого нам необходимо выбрать лицо, уполномоченное от имени участников долевой собственности действовать без доверенности и определить, какие из возможных по положениям Закона об обороте полномочия ему предоставить и на какой срок.

По положениям ч.4 ст.14 Закона об обороте, срок осуществления полномочий не может быть более чем три года и данному лицу не может быть передано осуществление полномочий по вопросам, которые не могут быть решены на общем собрании участников долевой собственности.

Председатель: предложил включить следующий перечень полномочий

- осуществление без доверенности согласования местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности,
- заключение договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, из категории земель сельскохозяйственного назначения, и установить предельный срок для их осуществления — 3 года.

Другие предложения есть?

Другие предложения не поступили.

Председатель: предложил участникам долевой собственности выдвигать кандидатуры уполномоченного лица.

Поступило предложение избрать Пальцева Игоря Николаевича лицом, уполномоченным от имени участников долевой собственности действовать без доверенности

Председатель: другие предложения будут?

Другие предложения не поступали.

Возражения будут?

Возражения не поступили.

Председатель: На голосование выносится кандидатура Пальцева Игоря Николаевича, уполномоченного от имени участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:08:000000:3908 действовать без доверенности при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности,

при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, из категории земель сельскохозяйственного назначения. Срок осуществления полномочий три года.

Результаты голосования по пятому вопросу повестки дня подведены лицами, производящими подсчет голосов:

Голосовало

за 100%, что составляет 57 участников владеющих 65,63 долями

против 0 %, что составляет 0 участников, владеющих 0% долей

Председатель общего собрания Пальцев Игорь Николаевич объявил что принято

РЕШЕНИЕ: Пальцева Игоря Николаевича, паспорт 07 11 №668148, выдан 27.10.2012 Отделением УФМС России по Ставропольскому краю в Петровском районе, код подразделения: 260-026, адрес регистрации: Ставропольский край, Петровский район, с. Просьянка, ул. Комсомольская, 58, избрать уполномоченным от имени участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:08:0000000:3908 действовать без доверенности

при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности,

при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, из категории земель сельскохозяйственного назначения. Срок осуществления полномочий три года..

Председатель объявил повестку дня исчерпанной, собрание - закрытым.

Председатель общего собрания

И.Н. Пальцев

Секретарь общего собрания

В.В. Кравцова

Главный специалист территориального отдела
в селе Просьянка управления по делам территорий

Е.С. Гогжаева