

ПРОТОКОЛ общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:11:000000:439, расположенный по адресу: Ставропольский край, р-н Шпаковский, ст-ца Новомарьевская, примерно в 5,8 км на северо-запад от здания администрации сельсовета по ул. Почтовая, 22

Ставропольский край, Шпаковский район, ст. Новомарьевская

«25» июля 2023 года

Дата проведения собрания: 20 июля 2023г.

Место проведения собрания: Ставропольский край, Шпаковский район, станица Новомарьевская, улица Свердлова, 44, МКУК «Сельский культурный комплекс»

Собрание созвано по инициативе арендатора земельного участка — ООО СХП «Новомарьевское». Созыв инициирован путем размещения сообщения о созыве общего собрания участников долевой собственности в газете «Шпаковский вестник» № 46 (11817) от 09 июня 2023 года, размещения сообщения на информационных щитах Новомарьевского сельского поселения, а также на сайте администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края в сети «Интернет» <https://shmr.ru/region/territorialnye-otdely/territorialnyy-otdel-st-novomarevskoy/dokumenty/> в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Об утверждении условий договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:439 в целях заключения нового договора аренды, о расторжении и прекращении ранее заключенного договора аренды земельных участков при множественности лиц на стороне арендодателей от 05.07.2014 года (по соглашению сторон).
2. 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 сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее - уполномоченное общим собранием лицо), в полном объеме сроком на 3 года.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках объекта недвижимости от 16.06.2023 № КУВИ-001/2023-139491577 на земельный участок с кадастровым номером 26:11:000000:439 - общая площадь земельного участка составляет 64 937 008 кв. м;
- количество участников общей долевой собственности составляет 461 участник, владеющих 7076/8472 земельными долями.

Присутствовало на собрании: 295 участников, что составляет 64% от общего количества участников долевой собственности, владеющих 396 (4752/8472) земельными долями, что составляет 67,16% долей в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Кворум имеется

Начало регистрации участников собрания: 09 часов 00 минут.

Окончание регистрации участников собрания: 10 часов 30 минут.

Начало собрания: 10 часов 30 минут.
Собрание закрыто в 13 часов 35 минут.

Уполномоченный представитель органа местного самоуправления - должностное лицо администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края - начальник Новомарьевского территориального отдела администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края Сафонов Николай Александрович, уполномочен на участие в организации и проведении Общего собрания собственников земельных долей на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:11:000000:439, расположенный по адресу: Ставропольский край, р-н Шпаковский, ст-ца Новомарьевская, примерно в 5,8 км на северо-запад от здания администрации сельсовета по ул. Почтовая, 22 (далее — общее собрание) Распоряжением Администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края от 20.03.2023г. №65-р «О назначении уполномоченных должностных лиц на участие в организации и проведении общих собраний участников долевой собственности по месту расположения земельных участков, находящихся в общей долевой собственности из земель сельскохозяйственного назначения».

Общее собрание открыло уполномоченное должностное лицо администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края - начальник Новомарьевского территориального отдела администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края Сафонов Николай Александрович, который сообщил, что количество лиц, зарегистрированных в качестве участников собрания: 295 участников, что составляет 64% от общего количества участников долевой собственности, владеющих 396 (4752/8472) земельными долями, что составляет 67,16% долей в праве общей долевой собственности на земельный участок.

В соответствии с п.5 ст.14.1 ФЗ от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями и дополнениями) общее собрание считается правомочным.

Все зарегистрированные участники собрания представили документы, удостоверяющие личность и документы, удостоверяющие право на земельную долю. Список присутствующих на собрании в Приложении №1 прилагается к настоящему протоколу общего собрания.

Принято решение начать общее собрание.

Участник общего собрания Самусенко Алексей Викторович выступил с предложением избрать председателем общего собрания Сафонов Николая Александровича. Голосование проводится открыто, путем поднятия руки большинством участников собрания. Других предложений и возражений не поступило.

Голосовали:

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
Число голосов	257	5	0
% от принявших участие в голосовании	98,09	1,91	0
Лица, не принимавшие участие в голосовании:			33

Постановили: избрать председателем общего собрания Сафонов Николая Александровича

Председатель собрания, начальник Новомарьевского территориального отдела администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края Сафонов Николай Александрович озвучил, что поступило письменное предложение участника собрания Н.В. Кузнецовой об избрании секретарем общего собрания Лукиенко Татьяны Николаевны. Голосование проводится открыто, путем поднятия руки. Других предложений и возражений не поступило

Голосовали:

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
Число голосов	117	37	3
% от принявших участие в голосовании	74,5223	23,5669	1,91
Лица, не принимавшие участие в голосовании:			138

Постановили: избрать секретарем общего собрания Лукиенко Татьяну Николаевну.

Председатель собрания начальник Новомарьевского территориального отдела администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края Сафонов Николай Александрович сказал, что от участника собрания И.П. Индюченко поступило письменное предложение о возложении обязанности по подсчёту голосов на счётную комиссию в составе:

1. Кирина Светлана Викторовна,
2. Щербинина Людмила Николаевна,
3. Тангатарова Ирина Александровна,
4. Зуева Наталья Александровна,
5. Воронина Ольга Петровна.

От участников собрания также поступило предложение об избрании ещё 5 человек:

6. Есикова Ирина Николаевна,
7. Анищенко Ольга Николаевна,
8. Пристupa Светлана Николаевна,
9. Приколота Татьяна Дмитриевна,
10. Афанасьевна Вера Васильевна.

Голосовали:

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
Число голосов	295	0	0
% от принявших участие в голосовании	100	0	0
Лица, не принимавшие участие в голосовании:			0

Постановили: возложить обязанности по подсчёту голосов на счётную комиссию в составе:

1. Кирина Светлана Викторовна,
2. Щербинина Людмила Николаевна,
3. Тангатарова Ирина Александровна,
4. Зуева Наталья Александровна,
5. Воронина Ольга Петровна.
6. Есикова Ирина Николаевна,
7. Анищенко Ольга Николаевна,
8. Пристupa Светлана Николаевна,
9. Приколота Татьяна Дмитриевна,
10. Афанасьевна Вера Васильевна.

Председатель собрания начальник Новомарьевского территориального отдела администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края Сафонов Николай Александрович

выступил с предложением разрешить присутствовать на общем собрании и дать право выступить приглашенных лиц: Председателю Совета Директоров ООО «СХП Новомарьевское» Калашникову Андрею Викторовичу, члену Совета Директоров ООО «СХП Новомарьевское» Калашникову Виктору Михайловичу, юристам ООО «СХП Новомарьевское» Губановой Анне Николаевне, Водопьяновой Вере Владимировне, Зуевой Наталье Александровне. Возражений не поступило.

Председатель собрания начальник Новомарьевского территориального отдела администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края Сафонов Николай Александрович выступил с речью:

«Я, как представитель администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края в соответствии с Федеральным законом № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения, могу разъяснить вам все интересующие вас вопросы относительно ваших прав и обязанностей. В том числе вы имеете право голосовать, как вы желаете, по вопросам повестки дня, задавать вопросы по вопросам повестки дня, после составления протокола, получить его копию. В случае голосования против заключения договора аренды, вы имеете право выделить свою земельную долю. Голосовать могут только лица, предоставившие необходимые документы.

Немного расскажу Вам о ходе и порядке собрания. Голосовать мы будем открыто при помощи бюллетеней. Голосование будет проходить по каждому вопросу отдельно, после его обсуждения и выступления всех, кто хочет высказаться. Я оглашу вопрос повестки дня, после чего в своем бюллетене вы должны поставить «галочку» или «крестик» напротив графы, соответствующей вашему волеизъявлению «за», «против» или «воздержался». После голосования по первому вопросу, приступаете к голосованию по второму.

Решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания.

Председатель собрания озвучил повестку дня общего собрания:

1. Об утверждении условий договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:439 в целях заключения нового договора аренды, о расторжении и прекращении ранее заключенного договора аренды земельных участков при множественности лиц на стороне арендодателей от 05.07.2014 года (по соглашению сторон).
2. 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 сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее - уполномоченное общим собранием лицо), в полном объеме сроком на 3 года.

1.

По первому вопросу повестки дня выступила юрист ООО «СХП Новомарьевское» Губанова Анна Николаевна. Она пояснила, что действующий договор аренды земельного участка оканчивается 05 июля 2024 года, т. е. очень скоро, старый надо прекратить, новый заключить. На

протяжении всех 10 лет арендатор добросовестно использовал данный участок, по мере своих финансовых и производственных возможностей.

А.Н.Губанова полностью зачитывает проект нового договора аренды:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатели передают, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:11:000000:439, расположенный по адресу: Ставропольский край, р-н Шпаковский, ст-ца Новомарьевская, примерно в 5,8 км на северо-запад от здания администрации сельсовета по ул. Почтовая, 22 площадью 64937008 кв.м. (далее по тексту – земельный участок) для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок принадлежит Арендодателям на основании: Постановления главы Администрации Шпаковского района Ставропольского края № 1203 от 08.12.1992г., Протокола общего собрания собственников земельных долей СПК (колхоза) «Новомарьевский» № 1 от 04.02.2005г., Соглашения об определении размера земельной доли в праве долевой собственности в выделенном в натуре земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения от 20.11.2008г., простая письменная форма, и других правоустанавливающих документов.

1.2. Подписанием настоящего договора Арендодатели передают, а Арендатор принимает указанный в п. 1.1. настоящего Договора земельный участок. Для сторон и третьих лиц настоящий договор имеет силу акта приема-передачи, что не требует его специального оформления.

1.3. Указанный земельный участок принадлежит Арендодателям - участникам общей долевой собственности - на праве долевой собственности.

2. Стоимость и условия оплаты арендной платы

2.1. По настоящему договору арендная плата выплачивается ежегодно по окончании сезонно-полевых работ (с 15 августа по 15 октября текущего года) каждому участнику общей долевой собственности на земельный участок, на каждую полную долю (не полную долю в соответствующей пропорции), в следующем порядке:

Виды ежегодной арендной платы из расчета на одну земельную долю	Ежегодный размер платежа в денежном выражении или в натуре и услуги	Сроки (дата или периодичность) платежей
Озимая пшеница (5 класс)	1 000 кг	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Фуражный ячмень	1 000 кг	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Кукуруза	500 кг	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Масло растительное (семян подсолнечника)	10 л	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Сахар	50 кг	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Мука	50 кг	Ежегодно с 15

		августа по 15 октября
Доставка транспортом Арендатора в границах ст. Новомарьевской.	По предварительному заявлению	
Ритуальные услуги в размере 10 000 рублей	В случае смерти Арендодателя по заявлению родственников	
Компенсация суммы, равной сумме оплаченного земельного налога и налога на доходы физических лиц	При предоставлении налогового уведомления и квитанции об оплате	

Арендодатели могут получить арендную плату путем получения денежных средств, в размере рыночной стоимости продукции, указанной в п. 2.1, сложившейся у Арендатора на момент выдачи арендной платы.

Заявка на получение арендной платы в части масла растительного, сахара и муки в натуральном выражении подается Арендодателем до 01 августа текущего года. В случае отсутствия такой заявки, Арендатор имеет право вместо масла, сахара и муки выдать Арендодателю денежные средства в размере согласно справки Росстата на момент начисления арендной платы.

По истечении даты выплаты, указанной в п. 2.1. настоящего договора аренды, Арендатор вправе выплатить арендную плату в денежном эквиваленте натуральному выражению, указанному в п. 2.1. договора, из расчета сложившихся цен у Арендатора на текущий год.

По соглашению сторон в качестве арендной платы, вместо фуражной пшеницы (5 класс), фуражного ячменя может передаваться иная сельскохозяйственная продукция, производимая ООО «СХП Новомарьевское», размер (объем) который определяется Арендатором в момент получения Арендодателями продукции. При этом размер продукции остается равной сумме в денежном эквиваленте исходя из сложившихся у Арендатора цен на продукцию по арендной плате.

В случае если Арендодатели в течение десяти дней с момента получения арендной платы не предъявили в установленном законом порядке претензий к размеру и качеству арендной платы, Стороны считают, что Арендодатели согласны с размером и качеством полученной арендной платы.

Арендатор компенсирует сумму, равную сумме земельного налога и НДС в течение 10 рабочих дней после предоставления Арендодателем налогового уведомления и квитанции об уплате земельного налога. Обязанность по уплате земельного налога сохраняется за Арендодателями (п.2 ст. 388 НК РФ), которые в силу закона должны платить его самостоятельно (п. 1 ст. 388 НК РФ).

3. Срок действия договора

3.1. Настоящий договор заключен сроком до 01.09.2034 года и вступает в силу с 06.07.2024г.

3.2. По истечении срока действия настоящего договора, он может быть продлен на новый срок по письменному соглашению сторон.

3.3. Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды данного земельного участка при прочих равных условиях.

3.4. Не допускается досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Арендодателя в период проведения сельскохозяйственных работ на арендуемом земельном участке.

3.5. Не позднее, чем за два месяца до окончания срока настоящего договора аренды, Арендатор извещает Арендодателей о намерении продлить договор аренды на новый срок, путем сообщения через территориальный отдел ст. Новомарьевской, также путем публикации данного намерения в газете «Наша жизнь» или ином средстве массовой информации, определенном субъектом Российской Федерации, или направления письменных уведомлений в адрес собственников

земельных долей. Сообщение о проведении собрания собственников земельных долей с повесткой дня о пролонгации или заключении нового договора будет являться надлежащим извещением.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

- собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от их реализации;
- получать компенсацию за произведенное улучшение земель в случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендодателей, за исключением расторжения договора по вине Арендатора;
- сдать полностью или частично в субаренду арендованный земельный участок, с уведомлением об этом Арендодателей путем публикации в газете «Наша жизнь» или ином средстве массовой информации, определенном субъектом Российской Федерации, или направления письменных уведомлений в адрес собственников земельных долей;
- проводить мероприятия по улучшению земель;
- имеет преимущественное право на продление договора или право выкупа земельных долей перед другими лицами при прочих равных условиях.

4.2. Арендатор обязан:

- нести все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего договора (уплата государственной пошлины за государственную регистрацию)
- использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, согласно действующему законодательству РФ. Содержать арендуемый земельный участок в должном санитарном состоянии, обеспечить пожарную безопасность. Поддерживать плодородие почв и не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке в результате своей деятельности;
- не нарушать права других землепользователей;
- выплачивать арендную плату за используемый земельный участок, на условиях определенных настоящим договором;
- после расторжения Договора вернуть Арендодателям земельный участок. Возместить Арендодателям убытки в случае ухудшения качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки, причиненных по вине Арендатора;
- Арендатор несет иные обязательства, установленные законодательством РФ.

5. Права и обязанности Арендодателей

5.1. Арендодатели имеют право:

- на своевременное получение арендной платы;
- посещать земельный участок в целях контроля за использованием и состоянием земель;
- вносить по согласованию с Арендатором в договор изменения в дополнения, вытекающие из действующего гражданского и земельного законодательства РФ;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель по вине Арендатора;
- обращаться в суд в защиту своих прав и интересов согласно настоящего договора.

5.2. Арендодатели обязаны:

- передать Арендатору земельный участок для сельскохозяйственного производства;
- выполнять в полном объеме все условия Договора;
- не препятствовать и не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству РФ;

- обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление, заключение нового Договора или права выкупа долей перед другими лицами при прочих равных условиях,
- в течении 10 дней с момента изменения почтового адреса направить Арендатору соответствующее уведомление;
- Арендодатель несет иные обязательства, установленные законодательством РФ.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7. Разрешение споров

7.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижения согласия в суде.

7.2. При нарушении любого условия настоящего Договора, сторона, имеющая претензии, должна уведомить другую сторону об этом. Все уведомления, которые требуются или позволяется вручить должны быть в письменной форме лично переданы виновной стороне или отправлены заказным письмом.

8. Изменение, расторжение, прекращение действия договора

8.1. Изменение условий договора и его прекращение до истечения срока допускается по письменному соглашению сторон, но до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ Арендатора. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут считаться действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке. Досрочное одностороннее расторжение Договора возможно только по решению суда.

В случае неоднократного существенного нарушения условий договора или иных случаях, установленных действующим законодательством, Стороны имеют право на досрочное его расторжение, только после окончания сезонно-полевых работ, уведомив за 6 месяцев до окончания уборочных работ.

8.2. По требованию Арендодателей договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, установленных Гражданским кодексом РФ.

При расторжении договора Арендатор оставляет за собой право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от их реализации до окончания сезонно-полевых работ. Оплата за использование земель за данный год сохраняется в объеме согласно п.2.1.

8.3. Каждая из сторон заявляет и гарантирует, что она имеет все возможности и полномочия выполнить обязательства, принятые ею на себя в соответствии с настоящим договором и что она не вступает ни в какие другие договоры, которые могут препятствовать исполнению ею взятых на себя обязательств.

8.4. При получении права общей долевой собственности новый собственник обязан уведомить Арендатора о приобретении права общей долевой собственности посредством предоставления правоустанавливающих документов на долю в праве, выписки из ЕГРН и предоставить номер расчетного счета для перечисления арендной платы (в случае оплаты в денежном выражении).

В случае вступления в наследство, Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю не полученную наследодателем за предшествующий период, но не более 3 лет

8.5. В случае смерти одного из Арендодателей арендная плата выплачивается наследникам на основании свидетельств о праве на наследство, вступившим в наследство на долю в праве

собственности на арендованный земельный участок и документов подтверждающих, произведенную государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренным законом.

9. Дополнительные условия

9.1. Арендатор не может передавать свои арендные права в залог, либо вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного предприятия, общества.

9.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендатора, другой — у регистрирующих органов, осуществляющих государственную регистрацию настоящего договора, третий - у представителя Арендодателей.

ВЫСТУПИЛИ по 1 вопросу повестки дня:

1. Гостякин В.И. — сколько будет стоить 1 земельного пая?

Ответ: 50 земельных паев выкупим по цене 300,0 тыс.рублей за 1 пай.

2. Диденко А.И. — вопрос по поводу сенокоса и почему договор на срок 10 лет, предлагается срок 5 лет (аплодисменты зала).

Ответ: в договоре такого пункта нет, срок действия договора устанавливается на 10 лет в связи с большим сроком действия вносимых удобрений.

3. Толстов А.Д. - вопрос по качеству зерна, выдаваемого по арендной плате.

Ответ: планируется выдавать фуражную пшеницу 5 класса, по вопросу полученного некачественного зерна необходимо обратиться в ООО «СХП Новомарьевское».

4. Золотухин Ю.П. — вопрос по поводу неиспользуемых земель под сенокосы и пастбища (при въезде в станицу Новомарьевская), допустили ухудшение земель сельскохозяйственного назначения.

Ответ: при въезде в станицу расположены земли 441 квартала, сейчас проводится собрание по 439. Земли используются по целевому назначению.

Слово взял член Совета директоров ООО «СХП Новомарьевское» Виктор Михайлович Калашников, для возможности ответов на вопросы к инвесторам.

Вопросы:

1. Дороганова А.И. — по вопросу пункта договора по поводу субаренды земельного участка, не получится так, что земли окажутся у других арендодателей?

Ответ В.М.Калашникова: 8 лет назад, когда начинали заниматься колхозом, колхоз был на грани банкротства, отказывали дважды, только потом согласились начать работу. Если найдёте инвестора лучше — ООО «СХП Новомарьевское» уйдёт. В ООО работали жители станицы, хотя было 30,0 млн. убытков, был произведен ремонт всех помещений, закуплены новые комбайны, новая техника). Отработали 8 лет, продумали и подготовили проект нового договора аренды, если не устраивает Арендодателей, если Агрохолдинг предлагает лучше условия — пожалуйста, выбирайте, это Ваша земля, Вы имеете право распоряжаться по своему усмотрению.

По условиям нового договора аренды — принимайте решение. Спасибо за внимание.

Ответ П.В. Дудкина, генерального директора ООО «СХП Новомарьевское»: на вопрос по субаренде — субаренда будет производиться только участникам долевой собственности на земли сельхозназначения.

В.М. Калашников: из нового договора аренды пункт о субаренде — уберём.

2. Пристupa С.Н. — вопрос по расторжению договора подавать заявление за 3 месяца.

Ответ В.М. Калашникова: не возражаю, исправим в новом договоре.

Если в остальном не устраивают условия нашего договора аренды — можете выбирать другого инвестора.

3. Ляшенко Елена Петровна — высказала мнение, что давайте обсуждать условия договора.

Ответ В.М. Калашникова: есть условия договора, если согласны — голосуйте «за», если не согласны - голосуйте «против».

Выступил А.В.Самусенко: по вопросам условий договора – прорабатывали с юристом ООО «СХП Новомарьевское» каждый пункт договора, по сроку договора – другие инвесторы также предлагают срок действия – на 10 лет.

Выступил Калганов Владимир Иванович: по вопросу размера земельного участка, пытаются обмануть собственников, необходимо дорабатывать условия договора.

Остриков Юрий Александрович: попросил представиться выступающего человека.

Ответ В.И. Калганова: я – человек без гражданства РФ, гражданин СССР....

Выступил председатель собрания, начальник Новомарьевского территориального отдела Н.А. Сафонов, который исторически обозначил вопросы:

1. в 1991-1992г. во время приватизации земли и выделения земельных долей собрание около 700 человек, поэтому избрали уполномоченных лиц по 5 человек от всех трудовых коллективов, которые проголосовали за передачу имущественных паев колхозу «Новомарьевский».

2. в 2008 году – возможно было сделать межевание каждого земельного пая, но размежевали общедолевой земельный участок.

3. при заключении первого договора аренды с ООО «СХП Новомарьевское» 05.07.2014г. подписана переуступка прав, по арендной плате в том числе: 500 кг зерна и 5л масла. Почему не задавали тогда эти вопросы по арендной плате и имущественным паям?

Новый договор аренды – это не просто цифры, ООО «СХП Новомарьевское» принимает участие во всех проектах, у сотрудников СХП – достойная заработная плата, зимой производится очистка всех дорог станицы от снега и т.п.

Выступила представитель ООО «Русь» Павленко Елена Александровна, присутствующая на собрании по доверенности от участника долевой собственности А.Т. Кузнецовой:

1. первоначально общая площадь земельного участка 26:11:000000:439 была 7000 га, в 2008 году произошел выдел земли и сейчас общая площадь составляет чуть больше 6000 га, в 2022 году ООО «СХП Новомарьевское» было выделено 1500га чисто пашни.

2. согласно данной повестки дня любой представитель может предоставить другой договор: слово предоставляется заместителю генерального директора ООО «Русь» Ковалеву Вадиму Эдуардовичу, который имеет право озвучить своё предложение:

Условия по арендной плате ООО «Русь»: больше на 500 кг пшеницы, срок договора на 10 лет, в зависимости от банковского кредитования, условий севооборота, и с условием, что каждые 3 года Арендатор вправе пересмотреть условия договора. Цена устанавливается не ниже цены Торгово-Промышленной Палаты по ежегодному запросу. Цена 1 земельного пая – 500,0 тыс.рублей.

Вопрос Н.А. Сафонова: А в случае потери работы сотрудниками ООО «СХП Новомарьевское», будете их принимать к себе?

Ответ: вопрос провокационный. Не хватает рабочих рук, поэтому покупается руководством ООО «Русь» квартиры в г. Ставрополь, чтобы они приезжали и работали на полях.

Вопрос Н.А.Сафонова: так случилось, что остались люди с паем (кадастровый номер 26:11:000000:441), но без пашни, только сенокосы и пастбища, какую арендную плату будут платить этим людям?

Ответ Е.А. Павленко: разделять не будем этим арендодателей.

А.В. Самусенко: присутствовал при данном разговоре насчет межевания, ООО «Русь» нужен полностью весь квартал. В.М. Калашников обещает выполнять такие же обязательства по договору аренды, не возражает против межевания и поможет выделить, как Вы хотите.

Е.А. Павленко: ООО «Русь» «против межевания» в каком виде: люди остаются без пашни, поэтому против хаотичного межевания, надо согласовывать на общем собрании пайщиков.

Председатель собрания Н.А. Сафонов: Далее работаем по повестке дня.

Прения продолжаются:

В.Э. Ковалев: не было злого умысла, проблема связана с тем, что руководство с Вами не встречалось. Предлагаю чуть лучшие условия.

Ю.П. Золотухин: вопрос по договору ООО «Русь»: через 3 года – пересмотр арендной платы, за счет чего?

Ответ В.Э.Ковалева: за счет улучшения качества производства, увеличения урожайности, есть свой семенной фонд. Кукуруза не сеется, но для выполнения условий договора привозится из Кочубеевского района Ставропольского края. В случае, если нет урожая – всё равно арендная плата выдается.

Н.А.Сафонов: Как Вы планируете участвовать в жизни станицы? ООО «СХП Новомарьевское» уже вложило 6,0 млн. рублей в развитие и на благоустройство станицы.

В.Э.Ковалев: агрохолдинг участвует в проектах местных инициатив, оказывается помощь по обращениям школ, детских садов, амбулаторий. В любом случае будем участвовать в жизни станицы.

Председатель собрания начальник Новомарьевского территориального отдела администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края Сафонов Николай Александрович предлагает голосовать по вопросам повестки дня собрания. Ставит на голосование вопрос №1. Об утверждении условий договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:439 в целях заключения нового договора аренды, о расторжении и прекращении ранее заключенного договора аренды земельных участков при множественности лиц на стороне арендодателей от 05.07.2014 года (по соглашению сторон).

Голосовали:

1 вопрос:

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
Число голосов	241,1 голос (169 чел.)	143,996 голос (113 чел.)	12 голосов (7 чел.)
% от принявших участие в собрании	60,7%	36,3%	3,0%
Недействительные или неподсчитанные по иным основаниям:			6 бюллетеней (не сданы)

Постановили: Утвердить условия договора аренды и заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:439 между участниками долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:439 и ООО «СХП Новомарьевское» с 06.07.2024г., расторгнуть и прекратить ранее заключенный договор аренды земельных участков при множественности лиц на стороне арендодателей от 05.07.2014 года между участниками долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:439, и ООО «СХП Новомарьевское» с 05.07.2024г. (по соглашению сторон).

Условия утвержденного договора аренды, действующего с 06.07.2024г.:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатели передают, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:11:000000:439, расположенный по адресу: Ставропольский край, р-н Шпаковский, ст-ца Новомарьевская, примерно в 5,8 км на северо-запад от здания администрации сельсовета по ул. Почтовая, 22 площадью 64937008 кв.м. (далее по тексту – земельный участок) для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок принадлежит Арендодателям на основании: Постановления главы Администрации Шпаковского района Ставропольского края № 1203 от 08.12.1992г., Протокола общего собрания собственников земельных долей СПК (колхоза) «Новомарьевский» № 1 от

04.02.2005г., Соглашения об определении размера земельной доли в праве долевой собственности в выделенном в натуре земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения от 20.11.2008г., простая письменная форма, и других правоустанавливающих документов.

1.2. Подписанием настоящего договора Арендодатели передают, а Арендатор принимает указанный в п. 1.1. настоящего Договора земельный участок. Для сторон и третьих лиц настоящий договор имеет силу акта приема-передачи, что не требует его специального оформления.

1.3. Указанный земельный участок принадлежит Арендодателям - участникам общей долевой собственности - на праве долевой собственности.

2. Стоимость и условия оплаты арендной платы

2.1. По настоящему договору арендная плата выплачивается ежегодно по окончании сезонно-полевых работ (с 15 августа по 15 октября текущего года) каждому участнику общей долевой собственности на земельный участок, на каждую полную долю (не полную долю в соответствующей пропорции), в следующем порядке:

Виды ежегодной арендной платы из расчета на одну земельную долю	Ежегодный размер платежа в денежном выражении или в натуре и услуги	Сроки (дата или периодичность) платежей
Озимая пшеница (5 класс)	1 000 кг	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Фуражный ячмень	1 000 кг	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Кукуруза	500 кг	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Масло растительное (семян подсолнечника)	10 л	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Сахар	50 кг	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Мука	50 кг	Ежегодно с 15 августа по 15 октября
Доставка транспортом Арендатора в границах ст. Новомарьевской.	По предварительному заявлению	
Ритуальные услуги в размере 10 000 рублей	В случае смерти Арендодателя по заявлению родственников	
Компенсация суммы, равной сумме оплаченного земельного налога и налога на доходы физических лиц	При предоставлении налогового уведомления и квитанции об оплате	

Арендодатели могут получить арендную плату путем получения денежных средств, в размере рыночной стоимости продукции, указанной в п. 2.1, сложившейся у Арендатора на момент выдачи арендной платы.

Заявка на получение арендной платы в части масла растительного, сахара и муки в натуральном выражении подается Арендодателем до 01 августа текущего года. В случае отсутствия такой заявки, Арендатор имеет право вместо масла, сахара и муки выдать Арендодателю денежные средства в размере согласно справки Росстата на момент начисления арендной платы.

По истечении даты выплаты, указанной в п. 2.1. настоящего договора аренды, Арендатор вправе выплатить арендную плату в денежном эквиваленте натуральному выражению, указанному в п. 2.1. договора, из расчета сложившихся цен у Арендатора на текущий год.

По соглашению сторон в качестве арендной платы, вместо фуражной пшеницы (5 класс), фуражного ячменя может передаваться иная сельскохозяйственная продукция, производимая ООО «СХП Новомарьевское», размер (объем) который определяется Арендатором в момент получения Арендодателями продукции. При этом размер продукции остается равной сумме в денежном эквиваленте исходя из сложившихся у Арендатора цен на продукцию по арендной плате.

В случае если Арендодатели в течение десяти дней с момента получения арендной платы не предъявили в установленном законом порядке претензий к размеру и качеству арендной платы, Стороны считают, что Арендодатели согласны с размером и качеством полученной арендной платы.

Арендатор компенсирует сумму, равную сумме земельного налога и НДС в течение 10 рабочих дней после предоставления Арендодателем налогового уведомления и квитанции об уплате земельного налога. Обязанность по уплате земельного налога сохраняется за Арендодателями (п.2 ст. 388 НК РФ), которые в силу закона должны платить его самостоятельно (п. 1 ст. 388 НК РФ).

3. Срок действия договора

- 3.1. Настоящий договор заключен сроком до 01.09.2034 года и вступает в силу с 06.07.2024г.
- 3.2. По истечении срока действия настоящего договора, он может быть продлен на новый срок по письменному соглашению сторон.
- 3.3. Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды данного земельного участка при прочих равных условиях.
- 3.4. Не допускается досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Арендодателя в период проведения сельскохозяйственных работ на арендуемом земельном участке.
- 3.5. Не позднее, чем за два месяца до окончания срока настоящего договора аренды, Арендатор извещает Арендодателей о намерении продлить договор аренды на новый срок, путем сообщения через территориальный отдел ст. Новомарьевской, также путем публикации данного намерения в газете «Наша жизнь» или ином средстве массовой информации, определенном субъектом Российской Федерации, или направления письменных уведомлений в адрес собственников земельных долей. Сообщение о проведении собрания собственников земельных долей с повесткой дня о пролонгации или заключении нового договора будет являться надлежащим извещением.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

- собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от их реализации;
- получать компенсацию за произведенное улучшение земель в случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендодателей, за исключением расторжения договора по вине Арендатора;
- проводить мероприятия по улучшению земель;

- имеет преимущественное право на продление договора или право выкупа земельных долей перед другими лицами при прочих равных условиях.

4.2. Арендатор обязан:

- нести все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего договора (уплата государственной пошлины за государственную регистрацию)
- использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, согласно действующему законодательству РФ. Содержать арендуемый земельный участок в должном санитарном состоянии, обеспечить пожарную безопасность. Поддерживать плодородие почв и не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке в результате своей деятельности;
- не нарушать права других землепользователей;
- выплачивать арендную плату за используемый земельный участок, на условиях определенных настоящим договором;
- после расторжения Договора возвратить Арендодателям земельный участок. Возместить Арендодателям убытки в случае ухудшения качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки, причиненных по вине Арендатора;
- Арендатор несет иные обязательства, установленные законодательством РФ.

5. Права и обязанности Арендодателей

5.1. Арендодатели имеют право:

- на своевременное получение арендной платы;
- посещать земельный участок в целях контроля за использованием и состоянием земель;
- вносить по согласованию с Арендатором в договор изменения в дополнения, вытекающие из действующего гражданского и земельного законодательства РФ;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель по вине Арендатора;
- обращаться в суд в защиту своих прав и интересов согласно настоящего договора.

5.2. Арендодатели обязаны:

- передать Арендатору земельный участок для сельскохозяйственного производства;
- выполнять в полном объеме все условия Договора;
- не препятствовать и не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству РФ;
- обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление, заключение нового Договора или права выкупа долей перед другими лицами при прочих равных условиях;
- в течение 10 дней с момента изменения почтового адреса направить Арендатору соответствующее уведомление;
- Арендодатель несет иные обязательства, установленные законодательством РФ.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7. Разрешение споров

7.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в суде.

7.2. При нарушении любого условия настоящего Договора, сторона, имеющая претензии, должна уведомить другую сторону об этом. Все уведомления, которые требуются или позволяется

101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участники долевой собственности на общем собрании могут принять решение о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать от имени собственников земельных долей.

В Новомарьевский территориальный отдел ШМО СК поступили инициативы об избрании трех уполномоченных лиц:

1. Зуевой Натальи Александровны, 16.07.1985 г.р., паспорт 0705 677958, выдан Отделом внутренних дел Шпаковского района Ставропольского края 10.02.2006г., код подразделения 262-032, зарегистрированную по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, станица Новомарьевская, ул. Кооперативная, д.6

2. Самусенко Алексея Викторовича, 18.12.1975 г.р., паспорт 0720 716465, выдан ГУ МВД России по Ставропольскому краю 30.12.2020г., код подразделения 260-032, зарегистрированный по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, станица Новомарьевская, пер. Молодежный, д.3

3. Нестерова Леонида Владимировича, 15.12.1984г.р., паспорт 0704 476108, выдан отделом внутренних дел Октябрьского района г. Ставрополя 10.06.2005г., код подразделения 262-034, зарегистрированный по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Сиреневый, д.4

Предоставить им следующие полномочия: «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. Установить срок предоставленных им общим собранием полномочий равным трем годам. Началом исчисления данного срока считать дату проведения настоящего общего собрания». Других предложений не поступило.

Голосовали:

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
Число голосов	241,1 голос (169 чел.)	143,996 голос (113 чел.)	12 голосов (7 чел.)
% от принявших участие в собрании	60,7%	36,3%	3,0%
Недействительные или неподсчитанные по иным основаниям:			6 бюллетеней (не сданы)

Постановили:

избрать уполномоченных лиц:

1. Зуеву Наталью Александровну, 16.07.1985 г.р., паспорт 0705 677958, выдан Отделом внутренних дел Шпаковского района Ставропольского края 10.02.2006г., код подразделения 262-032, зарегистрированную по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, станица Новомарьевская, ул. Кооперативная, д.6

2. Самусенко Алексея Викторовича, 18.12.1975 г.р., паспорт 0720 716465, выдан ГУ МВД России по Ставропольскому краю 30.12.2020г., код подразделения 260-032, зарегистрированный по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, станица Новомарьевская, пер. Молодежный, д.3

3. Нестерова Леонида Владимировича, 15.12.1984г.р., паспорт 0704 476108, выдан Отделом внутренних дел Октябрьского района г. Ставрополя 10.06.2005г., код подразделения 262-034, зарегистрированный по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Сиреневый, д.4

Предоставить им следующие полномочия: без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного

вручить должны быть в письменной форме лично переданы виновной стороне или отправлены заказным письмом.

8. Изменение, расторжение, прекращение действия договора

8.1. Изменение условий договора и его прекращение до истечения срока допускается по письменному соглашению сторон, но до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ Арендатора. Все изменения и дополнения к настоящему договору будут считаться действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке. Досрочное одностороннее расторжение Договора возможно только по решению суда.

В случае неоднократного существенного нарушения условий договора или иных случаях, установленных действующим законодательством, Стороны имеют право на досрочное его расторжение, только после окончания сезонно-полевых работ, уведомив за 3 месяца до окончания уборочных работ.

8.2. По требованию Арендодателей договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, установленных Гражданским кодексом РФ.

При расторжении договора Арендатор оставляет за собой право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от их реализации до окончания сезонно-полевых работ. Оплата за использование земель за данный год сохраняется в объеме согласно п.2.1.

8.3. Каждая из сторон заявляет и гарантирует, что она имеет все возможности и полномочия выполнить обязательства, принятые ею на себя в соответствии с настоящим договором и что она не вступает ни в какие другие договоры, которые могут препятствовать исполнению ею взятых на себя обязательств.

8.4. При получении права общей долевой собственности новый собственник обязан уведомить Арендатора о приобретении права общей долевой собственности посредством предоставления правоустанавливающих документов на долю в праве, выписки из ЕГРН и предоставить номер расчётного счета для перечисления арендной платы (в случае оплаты в денежном выражении).

В случае вступления в наследство, Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю не полученную наследодателем за предшествующий период, но не более 3 лет.

8.5. В случае смерти одного из Арендодателей арендная плата выплачивается наследникам на основании свидетельств о праве на наследство, вступившим в наследство на долю в праве собственности на арендованный земельный участок и документов подтверждающих, произведенную государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренным законом.

9. Дополнительные условия

9.1. Арендатор не может передавать свои арендные права в залог, либо вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного предприятия, общества.

9.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендатора, другой — у регистрирующих органов, осуществляющих государственную регистрацию настоящего договора, третий - у представителя Арендодателей.

Список лиц, проголосовавших против вопроса №1, указан в Приложении №2 к настоящему протоколу и является неотъемлемой его частью.

По второму вопросу повестки дня выступил председатель общего собрания Сафонов Н.А. и сообщил, что в соответствии с подп. 6 пункта 3 ст.14 Федерального закона от 24 июля 2002 года №

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. Установить срок предоставленных ей общим собранием полномочий равным трем годам. Началом исчисления данного срока считать дату проведения настоящего общего собрания

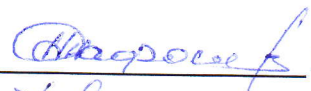
Участники собрания голосуют по бюллетеням с 12-20 до 12-40 часов.
На время подсчета голосов объявляется перерыв до 13-30 часов.

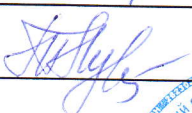
Решения по всем вопросам повестки дня приняты.

Настоящий протокол оформлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Новомарьевском территориальном отделе администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края, второй - у инициатора проведения общего собрания — ООО «СХП Новомарьевское».

Приложение к протоколу:

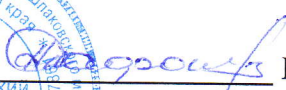
1. Список присутствующих участников долевой собственности (их представителей) на общем собрании участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 26:11:000000:439, расположенный по адресу: Ставропольский край, р-н Шпаковский, ст-ца Новомарьевская, примерно в 5,8 км на северо-запад от здания администрации сельсовета по ул. Почтовая, 22 (Приложение № 1).
2. Список лиц, проголосовавших против принятия решения по повестке дня собрания (Приложение №2)

Председатель собрания:  Н.А.Сафонов

Секретарь собрания:  Т.Н.Лукиенко

Уполномоченное должностное лицо органа
местного самоуправления



 Н.А. Сафонов