

Экз. Адм.

ПРОТОКОЛ
общего собрания участников долевой собственности на земельный участок
с кадастровым номером 26:11:000000:12221

ст. Новомарьевская, Шпаковский район,
Ставропольский край

« 07 » июня 2024 г.

Общее собрание участников долевой собственности проводится Администрация Шпаковского муниципального округа Ставропольского края, по инициативе участника долевой собственности от которого на основании нотариальной доверенности действует Павленко Елена Александровна, в соответствии с требованиями установленными нормами гражданского, земельного законодательства, Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:11:000000:12221, общей площадью 18 624 804 кв. м., расположен по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, ст-ца Новомарьевская (далее – общее собрание).

В общественно-политической газете Шпаковского муниципального округа Ставропольского края «Наша Жизнь» № 31 (11906) от 26.04.2024 года, на официальном сайте Шпаковского муниципального округа Ставропольского края в сети «Интернет», и на информационных щитах, расположенных в сельском поселении по месту проведения собрания размещена информация:

- о дате и времени проведения общего собрания;
- об адресе места проведения общего собрания;
- об адресе места ознакомления с документами по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания, и сроках такого ознакомления;
- повестка дня;

Место проведения: 356204, Ставропольский край, Шпаковский район, ст. Новомарьевская, ул. Свердлова, д. 44.

Дата и время проведения: 07.06.2024 года, начало регистрации участников собрания 10 ч. 00 мин., начало собрания – 11 ч. 30 мин.

На основании распоряжения Администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края от «20» марта 2023 года № 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», уполномоченным лицом назначен и открывает собрание начальник Новомарьевского территориального отдела администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края - Сафонов Николай Александрович.

Руководствуясь п. 10 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» уполномоченное должностное лицо, участвует в организации и проведении общего собрания, в том числе:

- 1) осуществляет проверку надлежащего извещения участников долевой собственности о проведении общего собрания и соответствия повестки дня общего собрания требованиям настоящего Федерального закона;
- 2) удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;
- 3) председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;
- 4) обеспечивает соблюдение требований настоящего Федерального закона к порядку проведения общего собрания;

- 5) разъясняет участникам долевой собственности их права и обязанности при проведении общего собрания;
- 6) подписывает протокол общего собрания;
- 7) участвует в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса.

В соответствии с п. 5 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», общее собрание 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.

Для участия на общем собрании по земельному участку из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер **26:11:000000:12221**, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, ст-ца Новомарьевская, зарегистрировано: **124** участника долевой собственности, что составляет **91,17 %** от общего числа собственников земельных долей, правообладателями которого являются **136** участников, владеющие в совокупности **167,65** земельными долями (при условии, что за одну земельную долю принята доля в размере 25/4191, согласно выписке из ЕГРН от 16.04.2024 года). Участники долевой собственности, зарегистрированные для участия на общем собрании, в совокупности владеют **152,15** земельными долями на земельный участок, что составляет **90,75 %** от общего количества долей на земельный участок, о чем свидетельствует Журнал регистрации и регистрационные листу к нему (Приложение № 1 к Протоколу общего собрания участников долевой собственности).

Кворум имеется.

Таким образом, общее собрание участников долевой собственности является правомочным для принятия решений по всем вопросам повестки дня.

В соответствии с п. 8 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» решения принимаются общим собранием открытым голосованием. 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.

Собранием установлено, что так как доли всех участников выражены в простой правильной дроби и во избежание спорных моментов, наиболее удобным способом является голосование именными бюллетенями, которые каждый получил при регистрации на общее собрание. Участникам собрания предлагается в бюллетене, соответствующем вопросу голосования, проставить любой знак (любую отметку) напротив одного из указанных вариантов голосования: «за», «против», «воздержался». Засчитывается голос по тому варианту голосования, напротив которого голосующим оставлен любой знак. Решения принимаются общим собранием открытым голосованием.

Для удобства подсчета голосов доля в размере 25/4191 приравнена к 1 земельной доле, что отражено в примечании к соответствующей графе бюллетеня для голосования. Соответственно, земельная доля в размере 50/4191 составляет 2 земельных доли, 25/8382 составляет 0,5 земельные доли, 25/12573 составляет 0,33 земельные доли и т. д.

Недействительным будет признан бюллетень, в котором проставлено более одного из возможных вариантов голосования, а также бюллетень, содержащий подчистки, исправления. В случае допущения подчистки/ исправления/ разночтения в бюллетени, уполномоченное должностное лицо, Сафонов Николай Александрович, имеет право в присутствии остальных участников долевой собственности, зарегистрированных на общем собрании, вызвать лицо, допустившее ошибку, для уточнения его волеизъявления и проставления отметки «исправленному»

«...» – тогда бюллетень признается действительным, а голос учтенным.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Избрание председателя собрания;

2. Избрание счетной комиссии и секретаря общего собрания;

3. Об утверждении условий договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:12221, площадью 18 624 804 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, ст-ца Новомарьевская и заключении договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности с ООО «Русь» (ОГРН: 1192651009385, ИНН: 2607023108).

4. О выборе лица, уполномоченного от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при подписании и заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:12221, регистрации договора аренды, при подписании и заключении соглашения о расторжении договора аренды, регистрации соглашения о расторжении договора аренды, 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 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 том числе об объеме и о сроках таких полномочий;

На собрании в качестве третьего лица присутствуют представители ООО «Русь» в лице: Ковалева Вадима Эдуардовича, Павленко Елены Александровны, Веселковой Виктории Александровны, Щегольковой Марины Олеговны, Фроловой Татьяны Михайловны.

Председательствовать и вести общее собрание, до избрания председателя общего собрания, в соответствии с п. 10 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» поручено уполномоченному лицу органа местного самоуправления Сафонову Николаю Александровичу.

Для удобства проведения общего собрания решено установить следующий регламент: выступления по вопросам повестки дня: 10-30 минут; выступления по теме обсуждаемого вопроса: 5-10 минут; вопросы к выступающему и ответы: произвольно до снятия вопроса; голосование по вопросам повестки дня: по мере подсчета бюллетеней.

До избрания счетной комиссии проведение подсчета голосов по первому и второму вопросу повестки дня, в отсутствие других кандидатур, поручено членам регистрационной комиссии, осуществлявшим регистрацию участников долевой собственности, явившихся на общее собрание.

Вопросов по порядку определения кворума, регламента и голосования по вопросам повестки дня от участников долевой собственности, присутствующих на общем собрании не поступало.

Председательствующий: Если иных предложений и вопросов по регламенту проведения общего собрания нет, предлагаю приступить к рассмотрению повестки дня общего собрания, прошу проголосовать путем поднятия руки.

Большинством поднятых рук, решено перейти к рассмотрению повестки дня общего собрания.

По первому вопросу: 1. Избрание председателя собрания.

Председательствующий: прошу предлагать кандидатуры.

Поступили предложения следующей кандидатуры на председателя общего собрания:

1) Павленко Елена Александровна;

Если иных предложений нет, прошу проголосовать путем проставления отметки в бюллетени («за», «против», «воздержался»).

РЕЗУЛЬТАТЫ ГОЛОСОВАНИЯ:

Участие в голосовании приняли 124 участника/ 152,15 доли, владеющие 100 % от общего числа долей, которыми обладают зарегистрировавшиеся на общем собрании участники долевой собственности на земельный участок.

Варианты голосования:	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Сумма долей в праве общей собственности на земельный участок, отданных за соответствующий вариант голосования, из числа присутствующих на общем собрании	124 участника/ 100 % 152,15 долей/ 100 %	0 участников/ 0 % 0 долей/ 0 %	0 участников/ 0 % 0 долей/ 0 %

РЕШЕНИЕ: Избрать председателем общего собрания Павленко Елену Александровну.

По второму вопросу: 2. Избрание счетной комиссии и секретаря общего собрания.

Председательствующий: прошу предлагать кандидатуры.

Поступили предложения следующей кандидатуры секретарем общего собрания:

1) Веселкову Викторию Александровну;

Поступили предложения следующих кандидатур в счетную комиссию общего собрания:

1) Щеголькова Марина Олеговна;

2) Фролова Татьяна Михайловна;

3) Акиншина Алёна Петровна;

4) Афанасьева Вера Васильевна;

Если иных предложений нет, прошу проголосовать путем проставления отметки в бюллетени («за», «против», «воздержался»).

РЕЗУЛЬТАТЫ ГОЛОСОВАНИЯ:

Участие в голосовании приняли 124 участника/ 152,15 доли, владеющие 100 % от общего числа долей, которыми обладают зарегистрировавшиеся на общем собрании участники долевой собственности на земельный участок.

Варианты голосования:	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Сумма долей в праве общей собственности на земельный участок, отданных за соответствующий вариант голосования, из числа присутствующих на общем собрании	124 участника/ 100 % 152,15 долей/ 100 %	0 участников/ 0 % 0 долей/ 0 %	0 участников/ 0 % 0 долей/ 0 %

РЕШЕНИЕ: Избрать секретарем общего собрания Веселкову Викторию Александровну. Избрать счетную комиссию общего собрания в следующем количественном и персональном составе:

1) Щеголькова Марина Олеговна;

2) Фролова Татьяна Михайловна;

3) Акиншина Алёна Петровна;

4) Афанасьева Вера Васильевна;

По третьему вопросу: 3. Об утверждении условий договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:12221, площадью 18 624 804 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, ст-ца Новомарьевская и заключении договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности с ООО «Русь» (ОГРН: 1192651009385, ИНН: 2607023108).

Председательствующий предоставил слово представителю ООО «Русь» Ковалеву Вадиму Сергеевичу, который полностью озвучил текст и условия договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности, с кадастровым номером 26:11:000000:12221, предлагаемые для заключения с арендатором - ООО «Русь» (ОГРН: 1092651009385, ИНН: 2607023108).

Существенными условиями указанного договора является:

«1.1. Арендодатели передают, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 26:11:000000:12221, общей площадью 18 624 804 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, ст-ца Новомарьевская.

2.1. Настоящий договор заключен сроком на 10 лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.1. По настоящему договору устанавливается арендная плата из расчета за одну земельную долю в составе земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:12221 в следующем натуральном выражении:

	Вид выплаты	Ежегодный размер арендной платы в натуральной форме	Срок выплаты
1	Озимая пшеница 5 класс, сорность не более 3%, влажность не более 12%	1 500 кг	с 01 августа до 01 декабря текущего года
2	Озимый ячмень	1 000 кг	с 01 августа до 01 декабря текущего года
3	Кукуруза	500 кг	с 01 августа до 01 декабря текущего года
4	Масло растительное (семян подсолнечника)	10 л	с 01 августа до 01 декабря текущего года
5	Сахар	50 кг	с 15 ноября до 15 декабря текущего года
6	Мука	50 кг	с 15 ноября до 15 декабря текущего года
7	Доставка арендной платы в виде зерновой продукции осуществляется за счет Арендатора в пределах ст. Новомарьевская		с 01 августа до 01 декабря текущего года
8	Ритуальные услуги в размере 10 000 рублей		в случае смерти арендодателя, по заявлению родственников
9	Выплата суммы равной сумме земельного налога и налога на доходы физических лиц		IV квартал

3.2. По согласию сторон на основании письменного заявления Арендодателя, вид выдаваемой с/х продукции может быть заменен другим видом с/х продукции, который на момент выдачи арендной платы имеется у Арендатора, с учетом соответствующих коэффициентов.

По желанию Арендодателя арендная плата может быть выдана в денежном выражении, по сложившейся на момент реализации стоимости сельскохозяйственной продукции, согласно справке, предоставленной Торгово – промышленной палатой Ставропольского края, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по его письменному заявлению, в срок не позднее 15 декабря текущего года.

3.3. В случае если Арендодатель не получил арендную плату до окончания срока выплаты, указанного в п. 3.1. настоящего договора, то арендная плата выплачивается только в денежном выражении по ценам, сложившимся у Арендатора на дату окончания срока выплаты арендной платы, указанного в п. 3.1. настоящего договора.

3.4. Арендодатели несут ежегодную обязанность, в установленные налоговым законодательством РФ сроки по уплате земельного налога на счет государственного бюджета, а Арендатор компенсирует сумму, равную сумме земельного налога в течение 30 (тридцати) календарных после предоставления Арендодателем заявления, налогового уведомления и квитанции об уплате земельного налога

Арендатор по факту выплаты арендной платы самостоятельно исчисляет и перечисляет налог на доходы физических лиц за Арендодателя на счет государственного бюджета.

3.5. Размер ежегодной арендной платы возможно изменить пропорционально увеличению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичных земельных участков в данной местности не чаще одного раза в 3 года.»

Ковалев Вадим Эдуардович, обратил внимание, что с озвученным проектом договора аренды каждый участник долевой собственности имел возможность ознакомиться по адресу, указанному в извещении и готов выслушать вопросы и предложения по условиям договора.

Вопрос: по какой цене арендная плата в денежном выражении рассчитывается?

Ответ (Ковалев Вадим Эдуардович): арендная плата в денежном выражении не является фиксированной, согласно Договора стоимость устанавливается ежегодно, согласно справки, предоставленной Торгово – промышленной палатой Ставропольского края, т.е. по сложившейся на момент реализации, стоимости сельскохозяйственной продукции в нашем крае.

Вопрос: будете ли развозить зерно?

Ответ (Ковалев Вадим Эдуардович): да, Договор предусматривает доставку арендной платы в виде зерновой продукции за счет Арендатора в пределах ст. Новомарьевской.

Вопрос: арендная плата с этого года выплачивается или нет?

Ответ (Ковалев Вадим Эдуардович): нет, в текущем 2023-2024 сельскохозяйственном году Ваш земельный участок находился в пользовании другого Арендатора, на нем и обязанность выплатить арендную плату. В случае заключения договора аренды с ООО «Русь», уже с текущей осени мы планируем начать обрабатывать Ваш земельный участок, тогда и арендная плата на согласованных условиях начнет выплачиваться с 2025 г.

Золотухин Юрий Петрович: Предлагаю дополнить п. 4.3. Договора следующими абзацами:

- посещать земельный участок в целях контроля за использованием и состоянием земель;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель по вине Арендатора.

Дополнить раздел 8. Договора следующими пунктами:

- 8.5. Арендатор не имеет права, в том числе после прекращения договора, на возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества;
- 8.6. Арендатор не имеет права без согласия арендодателей передать арендованный земельный участок в субаренду, а также передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе передавать свои арендные права в залог либо вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив.

Ковалев Вадим Эдуардович: По первым трем пунктам, предложение принимается, внесем корректировку в текст Договора, но п. 8.6. в предложенной Вами редакции противоречит тексту проекта Договора. Предметом договора аренды является весь земельный участок, а т.к. земельная доля состоит из пашни и пастбищ, то и арендная плата рассчитывается за совокупную долю. Считаю необходимым оставить право Арендатора на передачу в субаренду. Выплата арендной платы в установленном размере и в срок по Договору аренды является обязанностью Арендатора,

поэтому передача части земельного участка в краткосрочную субаренду никак не отразится на арендной плате Арендодателей.

Председательствующий: Согласовано в следующей редакции «дополнить п. 4.3. Договора следующими абзацами:

- посещать земельный участок в целях контроля за использованием и состоянием земель;
- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель по вине Арендатора.

Дополнить раздел 8. Договора следующими пунктами:

8.5. Арендатор не имеет права, в том числе после прекращения договора, на возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества;

8.6. Арендатор не имеет права без согласия арендодателей переуступить свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе передавать свои арендные права в залог либо вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив».

Вопрос: Сколько гектар в одной доле?

Ответ (Павленко Елена Александровна): одна земельная доля обозначена как 25/4191 и состоит из 11,11 га.

Вопрос: можно ли взять только часть арендной платы натурой, а остальное в денежном выражении?

Ответ (Павленко Елена Александровна): да, в период выдачи арендной платы данную информацию Вы указываете в заявлении. Также предусмотрена возможность заменить вид выдаваемой с/х продукции другим видом с/х продукции, который на момент выдачи арендной платы имеется у Арендатора, с учетом соответствующих коэффициентов.

Вопрос: какая цена приобретения?

Ответ (Павленко Елена Александровна): на сегодняшний день 800 000 рублей, а также арендная плата за период фактического использования земельного участка в течении сельскохозяйственного года.

Председательствующий: есть еще вопросы, вопросов – нет и иных предложений тоже не поступило, прошу проголосовать путем проставления отметки в бюллетени («за», «против», «воздержался»).

РЕЗУЛЬТАТЫ ГОЛОСОВАНИЯ:

Участие в голосовании приняли 124 участника/ 152,15 доли, владеющие 100 % от общего числа долей, которыми обладают зарегистрировавшиеся на общем собрании участники долевой собственности на земельный участок.

Варианты голосования:	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Сумма долей в праве общей собственности на земельный участок, отданных за соответствующий вариант голосования, из числа присутствующих на общем собрании	124 участника/ 100 % 152,15 долей/ 100 %	0 участников/ 0 % 0 долей/ 0 %	0 участников/ 0 % 0 долей/ 0 %

Список лиц, голосовавших «за», «против» и «воздержался» заключения договора аренды с ООО «Русь» указаны в Листе результатов голосования (Приложение № 2 к Протоколу общего собрания участников долевой собственности).

РЕШЕНИЕ: Заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:12221, площадью 18 624 804 кв. м., расположенного по адресу: Российская

Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, ст-ца Новомарьевская с
ООО «Русь» (ОГРН: 1192651009385, ИНН: 2607023108), с учетом согласованных изменений.

ДОГОВОР АРЕНДЫ

земельного участка сельскохозяйственного назначения

« _____ » _____ 2024 г.

ст. Новомарьевская
Шпаковский район
Ставропольский край

Мы, собственники земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (Приложение №1 к настоящему Договору), от имени и в интересах, которых на основании Протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:11:000000:12221 от 07.06.2024 года, действуют уполномоченные лица:

ФИО, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт: _____, выдан: _____ года, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Русь» (ООО «Русь»), ОГРН 1192651009385, ИНН 2607023108, КПП 260701001, адрес (место нахождения): 356124, Ставропольский край, Изобильненский район, станция Филимоновская, ул. Мира, д. 21, в лице _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатели передают, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 26:11:000000:12221, общей площадью 18 624 804 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, ст-ца Новомарьевская (далее - Земельный участок).

1.2. Передаваемый в аренду земельный участок принадлежит Арендодателям на праве общей долевой собственности, обременений и других ограничений со стороны третьих лиц не имеет.

1.3. Арендодатели гарантируют Арендатору, что на момент заключения настоящего договора, указанный в пункте 1.1., передаваемый в аренду земельный участок не заложен, никому не продан, не подарен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Арендодатели гарантируют, что земельный участок не обременен сервитутами и на земельный участок не распространяются ограничения в использовании.

1.4. Настоящий договор имеет силу передаточного акта и является единственным документом, подтверждающим фактическую передачу земельного участка Арендатору во временное владение и пользование. При этом дополнительный акт приема - передачи составляться не будет.

2. Срок действия договора

2.1. Настоящий договор заключен сроком на 10 лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

2.2. Арендатор надлежащим образом, исполнивший свои обязанности, по истечению срока действия Договора имеет при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок. Арендатор обязан уведомить Арендодателей о желании заключить такой Договор в течение одного месяца до окончания срока действия Договора. Уведомление Арендатора о желании заключить Договор аренды земельного участка на новый срок в соответствии с п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса РФ осуществляется путем публикации такого уведомления в средствах массовой информации, определенных Ставропольским краем как субъектом Российской Федерации для публикации сообщений, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

3. Размер и условия выплаты арендной платы

3.1. 3.1. По настоящему договору начиная с 2025 года устанавливается и выплачивается ежегодная арендная плата из расчета за одну земельную долю (25/4191) в составе земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:12221 в следующем натуральном выражении:

Вид выплаты	Ежегодный размер арендной платы в натуральной форме	Срок выплаты
1 Озимая пшеница 5 класс, сорность не более 3%, влажность не более 12%	1 500 кг	с 01 августа до 01 декабря текущего года
2 Озимый ячмень	1 000 кг	с 01 августа до 01 декабря текущего года
3 Кукуруза	500 кг	с 01 октября до 01 декабря текущего года
4 Масло растительное (семян подсолнечника)	10 л	с 15 ноября до 15 декабря текущего года
5 Сахар	50 кг	с 15 ноября до 15 декабря текущего года
6 Мука	50 кг	с 15 ноября до 15 декабря текущего года
7 Доставка арендной платы в виде зерновой продукции осуществляется за счет Арендатора в пределах ст. Новомарьевская		с 01 августа до 01 декабря текущего года
8 Ритуальные услуги в размере 10 000 рублей		в случае смерти арендодателя, по заявлению родственников
9 Выплата суммы равной сумме земельного налога и налога на доходы физических лиц		IV квартал ежегодно

Участнику долевой собственности, имеющему в собственности иной размер доли, арендная плата выплачивается пропорционально его доле в праве общей долевой собственности на земельный участок

3.2. По согласию сторон на основании письменного заявления Арендодателя, вид выдаваемой с/х продукции может быть заменен другим видом с/х продукции, который на момент выдачи арендной платы имеется у Арендатора, с учетом соответствующих коэффициентов.

По желанию Арендодателя арендная плата может быть выдана в денежном выражении, по сложившейся на момент реализации стоимости сельскохозяйственной продукции, согласно справке, предоставленной Торгово – промышленной палатой Ставропольского края, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по его письменному заявлению, в срок не позднее 15 декабря текущего года.

3.3. В случае если Арендодатель не получил арендную плату до окончания срока выплаты, указанного в п. 3.1. настоящего договора, то арендная плата выплачивается только в денежном выражении по ценам, сложившимся у Арендатора на дату окончания срока выплаты арендной платы, указанного в п. 3.1. настоящего договора.

3.4. Арендодатели несут ежегодную обязанность, в установленные налоговым законодательством РФ сроки по уплате земельного налога на счет государственного бюджета, а Арендатор компенсирует сумму, равную сумме земельного налога в течение 30 (тридцати) календарных после предоставления Арендодателем заявления, налогового уведомления и квитанции об уплате земельного налога.

Арендатор по факту выплаты арендной платы самостоятельно исчисляет и перечисляет налог на доходы физических лиц за Арендодателя на счет государственного бюджета.

3.5. Размер ежегодной арендной платы возможно изменить пропорционально увеличению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичных земельных участков в данной местности не чаще одного раза в 3 года.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:

- собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, а также продукцию, плоды и доходы, полученные в результате использования земельного участка;
- использовать земельный участок только для сельскохозяйственного производства;
- на возобновление в преимущественном порядке Договора на новый срок и преимущественное право выкупа долей при прочих равных условиях перед третьими лицами;
- производить за свой счет улучшение земель с учетом экологических требований;
- обращаться в суд по вопросам нарушения Арендодателями условий настоящего Договора;

-передавать арендованный земельный участок в субаренду на срок, не превышающий срока действия настоящего Договора,

- передавать (переуступать) права и обязанности по Договору аренды по дополнительному согласованию с Арендодателями;

-при досрочном расторжении договора аренды в связи с выделом в отдельный участок в счет своей доли или земельных долей Арендатор имеет преимущественное право на заключения нового договора аренды на вновь образованный земельный участок. В случае передачи выделенного земельного участка другому арендатору, Арендатор вправе требовать возмещения прямых и косвенных затрат с собственников передаваемого участка;

-в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы.

4.2. Арендатор обязан:

-соблюдать установленный режим использования земель;

-не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земель и экологической обстановки на арендованном земельном массиве;

-своевременно и в полном объеме, выплачивать арендную плату;

-по истечению действия Договора вернуть земельный участок Арендодателям в состоянии и качестве не хуже первоначального;

4.3. Арендодатели имеют право:

-вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и дополнения, вытекающие из действующих законодательных и нормативных актов, регулирующих использование земель;

-обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора;

-получать от Арендатора достоверную информацию об использовании земли, и ее состоянии;

- посещать земельный участок в целях контроля за использованием и состоянием земель;

- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель по вине Арендатора.

4.4. Арендодатели обязаны:

-выполнять в полном объеме все условия Договора;

-не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора;

-обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление Договора или права выкупа долей при прочих равных условиях перед третьими лицами;

-своевременно и в полном объеме уплачивать земельный налог в государственный бюджет;

5. Ответственность Сторон

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

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

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что они не обусловлены действием обстоятельств неопределенной силы, в т.ч. объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями, а также изданием актов государственных органов.

6.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в семидневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, они решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Изменение, расторжение, прекращение Договора и прочие условия

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. Досрочное расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке возможно только по решению суда.

8.2. Дополнения и изменения, вносимые в настоящий Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон.

8.3 Стороны пришли к соглашению, что независимо от оснований прекращения настоящего Договора, сроков аренды и иных условий, не допускается прекращение настоящего Договора в период проведения Арендатором полевых сельскохозяйственных работ, включая весь период времени, необходимый для полного завершения цикла сельскохозяйственных работ. Арендатор, начавший сельскохозяйственные работы, вправе их завершить и получить соответствующую продукцию, являющуюся его собственностью, при этом Арендатор обязан выплатить арендную плату согласно п. 3.1 настоящего Договора Арендодателям.

8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, второй экземпляр - находится у Арендатора, третий экземпляр - у представителя Арендодателей. Арендодателям по их письменным заявлениям выдается копия настоящего Договора.

8.5. Арендатор не имеет права, в том числе после прекращения договора, на возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, при этом отдельные улучшения земельного участка являются собственностью Арендатора;

8.6. Арендатор не имеет права без согласия Арендодателей передать (переуступить) свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе передавать свои арендные права в залог либо вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив.

Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛИ: Уполномоченное лицо от имени Арендодателей, действующее на основании Протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:11:000000:12221 от 07.06.2024 года:

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «Русь»

Председательствующий: принятый Договор аренды с ООО «Русь» подлежит государственной регистрации после истечения срока действия Договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения от 05.07.2014 г. (номер и дата государственной регистрации: 26:11:000000:12221-26/475/2024-137 от 30.03.2024 г.), срок которого оканчивается 05.07.2024 г.

По четвертому вопросу: 4. О выборе лица, уполномоченного от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при подписании и заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:12221, регистрации договора аренды, при подписании и заключении соглашения о расторжении договора аренды, регистрации соглашения о расторжении договора аренды, 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 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 том числе об объеме и о сроках таких полномочий;

Председательствующий: Прошу предлагать кандидатуры, срок и полномочия, предоставленные уполномоченным от имени общего собрания лицам.

Поступили предложения избрать уполномоченным от имени общего собрания лицами сроком на 3 года и предоставить право действовать без доверенности при подписании и заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:12221 заключенного по итогам общего собрания, регистрации договора аренды, при подписании соглашения о

расторжении договора аренды, регистрации соглашения о расторжении договора аренды, при подписании и заключении дополнительного соглашения к договору аренды, регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, 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 и образуемых из него земельных участков, при обращении с заявлениями о прекращении ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости в отношении земельного участка, а также заключать соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, следующих лиц:

- 1) Золотухин Юрий Петрович;
- 2) Акиншина Алёна Петровна;
- 3) Есикова Ирина Николаевна;

Председательствующий: Если иных предложений нет, прошу проголосовать путем проставления отметки в бюллетени («за», «против», «воздержался»).

РЕЗУЛЬТАТЫ ГОЛОСОВАНИЯ:

Участие в голосовании приняли 124 участника/ 152,15 доли, владеющие 100 % от общего числа долей, которыми обладают зарегистрировавшиеся на общем собрании участники долевой собственности на земельный участок.

Варианты голосования:	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Сумма долей в праве общей собственности на земельный участок, отданных за соответствующий вариант голосования, из числа присутствующих на общем собрании	124 участника/ 100 % 152,15 долей/ 100 %	0 участников/ 0 % 0 долей/ 0 %	0 участников/ 0 % 0 долей/ 0 %

РЕШЕНИЕ: Избрать уполномоченные от имени участников долевой собственности общим собранием лица:

Золотухин Юрий Петрович, 10.04.1981 года рождения, место рождения: ст. Новомарьевская Шпаковского р-на Ставропольского края, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 07 03 № 201357, выдан Отделом внутренних дел г. Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 03.09.2002 г., код подразделения 262-032, зарегистрирован по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, ст. Новомарьевская, ул. Свердлова, д. 101.

Акиншина Алёна Петровна, 04.02.1976 года рождения, место рождения: пос. Новоозерный гор. Евпатория Респ. Крым, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 07 23 № 078345, выдан ГУ МВД России по Ставропольскому краю от 24.10.2023 г., код подразделения 260-035, зарегистрирована по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Тухачевского, д. 20/4, кв. 188.

Есикова Ирина Николаевна, 01.11.1974 года рождения, место рождения: ст-ца Новомарьевка Шпаковский район Ставропольский край, гражданство: РФ, пол: женский, паспорт 07 19 № 592063, выдан ГУ МВД России по Ставропольскому краю от 29.11.2019 г., код подразделения 260-032, зарегистрирована по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, ст. Новомарьевская, ул. Южная, д. 57.

Предоставить им следующие полномочия: без доверенности действовать при подписании и заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:11:000000:12221 заключенного по итогам общего собрания, регистрации договора аренды, при подписании соглашения о расторжении договора аренды, регистрации соглашения о расторжении договора аренды, при подписании и заключении дополнительного соглашения к договору аренды,

регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, 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 и образуемых из него земельных участков, при обращении с заявлениями о прекращении ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости в отношении земельного участка, а также заключать 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 общим собранием полномочий равным 3 (три) года. Начало исчисления данного срока считать датой проведения общего собрания.

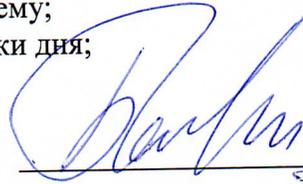
В соответствии с п. 11 и п. 12 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» настоящий протокол оформлен в двух экземплярах, один из которых хранится у лица, по предложению которого проводилось общее собрание, второй экземпляр протокола общего собрания хранится в органе местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. К настоящему протоколу прилагается Журнал регистрации и регистрационные листы присутствующих на общем собрании участников долевой собственности, с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на земельные доли (Приложение № 1 к Протоколу общего собрания участников долевой собственности).

Председательствующий: Общее собрание окончено, спасибо всем за участие.

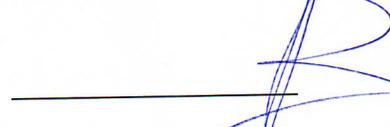
Приложение:

1. Журнал регистрации и регистрационные листы к нему;
2. Лист результатов голосования по 3 вопросу повестки дня;

Председатель собрания

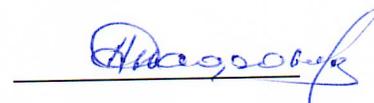

Павленко Е.А.

Секретарь собрания


Веселкова В.А.

Уполномоченное должностное лицо
Шпаковского муниципального округа
Ставропольского края, начальник
Новомарьевского территориального
отдела администрации Шпаковского
муниципального округа Ставропольского края




Сафонов Н.А.