

Протокол общего собрания участников долевой собственности на земельный участок кадастровый номер 23: 39:0000000:253, расположенный по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Родниковский сельский округ

Краснодарский край,
Белореченский район,

пос. Родники, ул. Центральная, 7 (здание администрации)

17.07.2021 г.

Время начала регистрации участников собрания 10 часов 00 минут

Время открытия собрания: 10 часов 30 минут

Время закрытия собрания: 11 часов 20 минут

Присутствовали:

Участники долевой собственности и их представители: 21 (двадцать один) участник, 1 (один) представитель от 2 (двух) участников.

Председатель собрания – Шипкова Марина Васильевна

Секретарь собрания – Богданова Наталья Ильинична

Уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления: ведущий специалист общего отдела Родниковского сельского поселения Белореченского района Шипкова Марина Васильевна (с правом совещательного голоса).

Лица, осуществляющие подсчет голосов: Мелентьев Виктор Владимирович

Кворум: Собрание является правомочным, в случае присутствия на нем участников долевой собственности, владеющих более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на земельный участок.

Процент долей в праве общей собственности на земельный участок, присутствующих на собрании участников долевой собственности 59,99 % (109,99 га из 183,32 га)

Собрание правомочно.

Повестка дня.

1. О выборе председателя и секретаря собрания.
2. О выборе лица, уполномоченного от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета 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, изменять и расторгать 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, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий.
3. Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности.
4. Об утверждении расчета размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом.

Председателя собрания Шипкову Марину Васильевну, которая сообщила о цели проведения собрания, объявила об открытии собрания. Представителя участника долевой собственности ООО Агрофирмы «Весна» Мелентьева В.В., который сообщил о наличии кворума и зачитал повестку дня собрания.

1. Слушали:

Представителя участника долевой собственности ООО Агрофирмы «Весна» Мелентьева В.В., который сообщил о необходимости избрания председателя, секретаря собрания. Предложил избрать председателем уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления: ведущего специалиста общего отдела

Родниковского сельского поселения Белореченского района Шипкову Марину Васильевну, секретарем собрания - представителя участника долевой собственности Богданову Наталью Ильиничну.

Решили:

Избрать Председателем Собрания Шипкову М.В., Секретарем собрания Богданову Н.И.

По первому вопросу голосовали: единогласно «за».

2. Слушали:

Мелентьева В.В., который сообщил о необходимости избрания лица, уполномоченного действовать без доверенности от имени участников долевой собственности, об объеме и о сроках таких полномочий.

Мелентьева В.В., который предложил в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:39:0000000:253, а также в отношении образуемых из него земельных участков, наделить лицо, уполномоченное действовать без доверенности от имени участников долевой собственности. Предложил установить максимальный срок таких полномочий, определенный ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в три года.

Мелентьева В.В. который предложил избрать лицом, уполномоченным действовать без доверенности от имени участников долевой собственности – Богданову Наталью Ильиничну.

Богданову Н.И., которая выразила свое согласие на избрание лицом, уполномоченным действовать без доверенности от имени участников долевой собственности.

Решили:

Богданову Наталью Ильиничну, 12 апреля 1959 года рождения, место рождения: с. Ручьи Поронайского р-на Сахалинской обл., гражданство: российское, пол: женский, паспорт 03 05 944914, выданный ОВД Белореченского района Краснодарского края 09 сентября 2005 года, код подразделения 232-020, зарегистрированную по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, город Белореченск, улица Дундича, дом 57, корпус 3, кв.1, избрать лицом, уполномоченным от имени участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:39:0000000:277, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Белореченский, с/о Родниковский, земли колхоза им. Ленина 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, изменять и расторгать 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 осуществления полномочий - 3 (три) года.

По второму вопросу голосовали: единогласно «за».

3. Слушали:

Богданову Н.И., которая сообщила о том, что в связи с продлением срока аренды и изменением размера арендной платы возникла необходимость внести изменения в

договор аренды земельного участка от 03.09.2015 года (запись регистрации в ЕГРН № 23/007/600/2015-2087/1 от 18.09.2015 года).

Богданову Н.И., которая предложила заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 03.09.2015 года, изложив договор аренды в новой редакции.

Богданову Н.И.: зачитала проект дополнительного соглашения к договору аренды:

**«Дополнительное соглашение к договору
аренды земельного участка от 03.09.2015 г.**

пос. Родники Белореченского района Краснодарского края 17.07.2021 года

Участники долевой собственности на земельный участок (общей площадью 2023840 кв.м., кадастровый номер 23:39:0000000:253, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Краснодарский край, Белореченский р-н, с/о Родниковский, земли бывшего колхоза им. Ленина) в лице гражданина РФ Богдановой Натальи Ильиничны, 12 апреля 1959 года рождения, место рождения: с. Ручьи Поронайского р-на Сахалинской обл., гражданство: российское, пол: женский, паспорт 03 05 944914, выданный ОВД Белореченского района Краснодарского края 09 сентября 2005 года, код подразделения 232-020, зарегистрированной по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, город Белореченск, улица Дундича, дом 57, корпус 3, кв.1, действующей на основании Протокола общего собрания участников долевой собственности от 17.07.2021 года, именуемые в дальнейшем **Арендодатели**, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Агрофирма «Весна», ИНН 2303017335, ОГРН 1022300713643, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Краснодарский край, Белореченский район, х. Капустин, ул. Центральная, 31 (далее - «**Арендатор**»), в лице директора **Лебеденко Владимира Ильича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Между Арендодателем и Арендатором 03.09.2015 года заключен Договор аренды земельного участка (далее – Договор аренды), запись регистрации № 23/007/600/2015-2087/1 внесена в ЕГРН 18.09.2015 года.
2. Стороны на основании Протокола общего собрания участников долевой собственности от 17.07.2021 года достигли договоренности об изменении Договора аренды, изложив его в новой редакции.
3. Новая редакция договора аренды является неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения.
4. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Арендатора, второй - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, третий - у лица, уполномоченного действовать без доверенности от имени участников долевой собственности.

Арендодатели:

Уполномоченная Богданова Наталья Ильинична

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью Агрофирма «Весна»

**«ДОГОВОР (новая редакция)
аренды земельного участка**

г. Белореченск

17 июля 2021 года

Арендодатели - собственники земельных долей (в соответствии с выпиской из ЕГРН на дату заключения настоящего договора),
в лице **Богдановой Натальи Ильиничны**, уполномоченной действовать без доверенности от имени участников долевой собственности, действующей на основании Протокола общего собрания участников долевой собственности от 17.07.2021 года, именуемые в дальнейшем **«Арендодатели»**, с одной стороны
и **Общество с ограниченной ответственностью Агрофирма «Весна»**, ИНН 2303017335, ОГРН 1022300713643, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Краснодарский край, Белореченский район, х. Капустин, ул. Центральная, 31 (далее - **«Арендатор»**), в лице директора **Лебеденко Владимира Ильича**, действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий Договор (далее **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатели представляют Арендатору в аренду земельный участок, именуемый в дальнейшем **«Участок»**, общей площадью **1833225 кв. м.**, с кадастровым номером **23:39:0000000:253**, к категории земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Родниковский сельский округ, земли колхоза им. Ленина.
- 1.2. Цель аренды – производство сельскохозяйственной продукции и создание инфраструктуры сельскохозяйственного производства.
- 1.3. Арендодатели гарантируют, что Участок никому не продан, не заложен в споре, под арестом и запрещением не состоит, правами третьих лиц не обременен.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ

- 2.1. Арендодатели имеют право:
- 2.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и дополнения, вытекающие из действующих законодательных и нормативных актов, регулирующих использование земель;
- 2.1.2. посещать Участок в целях контроля за использованием и состоянием земель;
- 2.1.3. обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора.
- 2.2. Арендодатели обязуются:
- 2.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- 2.2.2. предоставить Арендатору Участок для использования в целях, предусмотренным настоящим Договором;
- 2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, а также земельному законодательству РФ;
- 2.2.4. обеспечить возможность преимущественного права на продление Договора или права выкупа земельной доли или Участка на прочих равных условиях перед другими лицами;
- 2.2.5. нести расходы, связанные с расторжением Договора, если данная инициатива исходит от Арендодателей.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. преимущества при заключении Договора на новый срок или выкуп земельных долей при продаже при прочих равных условиях перед другими лицами;

3.1.2. на сохранение Договора при переходе права собственности на доли в праве общей собственности на Участок к другим лицам;

3.1.3. обращаться в суд по вопросам нарушения Арендодателями положений настоящего Договора;

3.1.4. собственности на посеvy сельскохозяйственных культур, произведенную продукцию и доходы, получаемые от использования Участка;

3.1.5. проводить оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков;

3.1.6. без согласия Арендодателей передавать в субаренду Участок в течение действия срока договора аренды.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. соблюдать установленный режим использования земель;

3.2.2. своевременно уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором.

3.2.3. не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки, а также загрязнению территории;

3.2.4. возмещать Арендодателям убытки, в связи с ухудшением качества земель в результате своей хозяйственной деятельности;

3.2.5. после окончания действия срока Договора вернуть Участок Арендодателям в состоянии и качестве не хуже первоначального;

3.2.6. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и вытекающие из арендных отношений.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Арендная плата уплачивается в натуральной форме в соответствии с пунктом 4.2., 4.4. и в денежном выражении в соответствии с пунктом 4.3 Договора.

4.2. Часть арендной платы выплачивается в натуральном выражении:

по 1500 (одна тысяча пятьсот) кг зерна зерновых культур и 15 (пятнадцать) литров растительного масла за долю соответствующую площади равной 40000 кв.м. (4 га) в праве общей собственности на Участок.

4.3. Часть арендной платы в размере земельного налога за Участок, подлежащего оплате Арендодателями выплачивается Арендатором путем уплаты земельного налога за Арендодателей в соответствии с ч. 1 ст. 45 НК РФ. Обязанность Арендатора по оплате части арендной платы в размере земельного налога возникает при предоставлении Арендодателями расчетного документа (налогового уведомления), полученного от налогового органа и содержащего информацию о размере земельного налога за Участок, подлежащего уплате Арендодателями, в сроки установленные законодательством для его уплаты. Оплата части арендной платы в размере земельного налога производится Арендатором в течение 15 (пятнадцати) дней после предоставления расчетного документа Арендодателями. Арендатор не несет ответственности за несвоевременное предоставление Арендодателями расчетного документа, все начисленные пени и штрафы уплачиваются Арендодателями самостоятельно и в размер арендной платы не включаются. При предоставлении Арендодателями расчетного документа (налогового уведомления) после истечения срока на его уплату, установленного налоговым законодательством, Арендатор вправе отказать в оплате земельного налога за пределами установленного законодательством

срока на его уплату, в таком случае Арендодатели вправе предъявить Арендатору к возмещению оплаченный ими земельный налог в следующем году, без возмещения штрафов и пеней начисленных Арендодателю за несвоевременную оплату земельного налога.

4.4. Арендная плата выплачивается ежегодно:

4.4.1. растительным маслом – с 01 августа по 30 ноября каждого года;

4.4.2. зерном зерновых культур - с 01 августа по 01 ноября каждого года.

4.5. При неполучении Арендодателями арендной платы в сроки, установленные в п. 4.4. за текущий календарный год, Арендодатель вправе получить арендную плату в следующем году в те же сроки, но не более чем за 3 предшествующих года, за которые арендная плата получена не была.

4.6. Размер арендной платы, указанной в пунктах 4.2. и 4.3. Договора, установлен из расчета за один календарный год аренды земельного участка.

4.7. Арендатор является налоговым агентом по отношению к Арендодателям и действует в соответствии с налоговым законодательством.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Срок действия Договора устанавливается с момента его заключения до 01 августа 2045 года. Моментом заключения настоящего договора является государственная регистрация в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

5.2. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость.

5.3. Если не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия Договора ни одна из сторон не заявит в письменном виде о внесении изменений или о расторжении Договора, он считается продленным на такой же срок и на тех же условиях.

5.4. Договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон, при его недостижении - в судебном порядке. При расторжении договора по инициативе Арендодателя последний обязан возместить Арендатору понесенные им расходы, связанные с оформлением настоящего договора, регистрации прав Арендодателей в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость оплату услуг кадастрового инженера и прочих расходов. Возмещение указанных расходов происходит путем внесения согласованной сторонами денежной суммы в кассу Арендатора.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Переход права собственности на доли в праве общей собственности на Участок к другим лицам не является основанием для изменения или расторжения Договора. В случае смерти Арендодателя все права и обязанности по договору переходят к наследнику(ам).

6.2. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией Договора, несет Арендатор.

6.3. Арендатор имеет преимущественное право при заключении Арендодателями договоров купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на Участок перед другими Арендодателями, а также при заключении договора аренды с третьими лицами на Участок или выделенные в счет долей земельные участки.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За нарушения условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение является следствием

обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях, возникших после заключения Договора. Под действиями непреодолимой силы понимаются силы чрезвычайного характера: наводнение, пожар, ураган, град, смерч, землетрясение, военные действия, акты действия государственных органов. При наступлении вышеуказанных действий, срок исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого они продолжаются.

7.3. Стороны, подписавшие настоящий Договор, подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой или попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить настоящий Договор на крайне не выгодных для себя условиях.

7.4. Изменение условий договора или его прекращение до истечения срока допускается по письменному соглашению сторон, но до начала или после окончания периода полевых сельскохозяйственных работ:

7.4.1. все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами или уполномоченными на то представителями.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. Если споры не могут быть разрешены путем переговоров, они передаются на рассмотрение суда по месту нахождения Участка.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Арендатора, второй - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, третий - у лица, уполномоченного действовать без доверенности от имени участников долевой собственности.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:

Уполномоченная Богданова Наталья Ильинична

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью Агрофирма «Весна»
в лице директора **Лебеденко Владимира Ильича**

»

Решили:

Внести изменения в договор аренды земельного участка от 03.09.2015 года (запись регистрации в ЕГРН № 23/007/600/2015-2087/1 от 18.09.2015 года) путем заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 03.09.2015 года.

Поручить Богдановой Наталье Ильиничне, уполномоченной действовать без доверенности от имени участников долевой собственности подписать дополнительное

8

соглашение к договору аренды земельного участка от 03.09.2015 года и внести изменения в ЕГРН.

По третьему вопросу голосовали: единогласно «за».

4. Слушали:

Богданову Н.Н., которая сообщила о том, что площадь земельного участка с кадастровым номером 23:39:0000000:253 при заключении договора аренды в 2015 году составляла 2448459 кв.м., после произведенных выделов долей площадь земельного участка в настоящее время составляет 1833225 кв.м., в связи с этим размер долей участников не соответствует их площадному выражению. Выявленное несоответствие площади является значительным и предложила привести соотношение долей к общей площади земельного участка в соответствие.

Решили:

1. Привести в соответствие размеры долей участников, определив их в виде простой правильной дроби, в числителе которой указан размер земельной доли участника, выраженный в кв.м., а в знаменателе площадь земельного участка в кв.м.
2. Определить размер доли каждого участника долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:39:0000000:253 в Приложении № 2.
3. Поручить Богдановой Н.И., уполномоченной действовать без доверенности от имени участников долевой собственности внести изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимость, в сведения о размере доли каждого участника долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:39:0000000:253 в соответствии с Приложением № 2 к настоящему протоколу.
4. Наделить Богданову Н.И., уполномоченную действовать без доверенности от имени участников долевой собственности полномочиями осуществлять действия по внесению изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимость в сведения о размере доли каждого участника долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:39:0000000:253.

По четвертому вопросу голосовали: единогласно «за».

Протокол общего собрания составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у ООО Агрофирма «Весна», по требованию которого проводилось общее собрание. Второй экземпляр протокола общего собрания хранится в Администрации Родниковского сельского поселения Белореченского района.

Подписанием настоящего протокола подтверждается факт проверки уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления надлежащего извещения участников долевой собственности о проведении общего собрания и соответствия повестки дня общего собрания требованиям закона.

Лица, голосовавшие против принятия решения собрания и потребовавшие внести запись об этом в протокол отсутствовали.

Председатель собрания
(уполномоченное должностное лицо
органа местного самоуправления поселения)

Шипкова М.В.

Секретарь собрания

Богданова Н.И.