

Протокол
общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:17:1101000:119, площадью 1400700 кв.м. Местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Кушевский, юго-западнее п. Комсомольского

Пос. Комсомольский
Кушевского района Краснодарского края

Дата проведения собрания: двадцать восьмое декабря две тысячи двадцать второго года.

Место проведения: Краснодарский край, Кушевский район, пос. Комсомольский, ул. Центральная, д. 16 (здание Дома Культуры).

Время начала регистрации: 11 часов 00 мин.

Время окончания регистрации: 11 часов 55 мин.

Время начала проведения собрания: 12 часов 00 мин.

Время окончания собрания: 12 часов 40 мин.

Собрание участников долевой собственности открыла уполномоченное должностное лицо администрации Первомайского сельского поселения Кушевского района Сергoвская Оксана Сергеевна:

- Я, Сергoвская Оксана Сергеевна, являясь уполномоченным лицом администрации Первомайского сельского поселения Кушевского района, на основании распоряжения главы администрации Первомайского сельского поселения № 86-р от «07» ноября 2022г., уполномочена открыть общее собрание участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:17:1101000:119, площадью 1400700 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Кушевский, юго-западнее п. Комсомольского.

Данное собрание проводится по предложению Жилиева Николая Александровича участника долевой собственности на указанный земельный участок, со следующей повесткой дня:

1. Об отмене решения по второму подвопросу «О заключении договора аренды земельного участка» первого вопроса повестки дня «Об условиях договора аренды земельного участка находящегося в долевой собственности» принятого решением общего собрания участников долевой собственности от 10.12.2021г.;

2. Об условиях договора аренды земельного участка находящегося в долевой собственности;

3. О внесении изменений в решение по второму вопросу повестки дня «О лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и

образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка, соглашения об установлении 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» принятое решением общего собрания участников долевой собственности 10.12.2021г.

О проведении общего собрания Администрация Первомайского сельского поселения, была уведомлена в письменной форме.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2002г № 101 – ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" извещение участников долевой собственности на земельный участок о дате, времени и месте проведения общего собрания, повестке общего собрания, об адресе места ознакомления с документами по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания и сроках такого ознакомления, осуществлено посредством опубликования соответствующего сообщения в краевой газете "Кубань Сегодня" от 17 ноября 2022 г. № 89 (4995) и размещения на официальном сайте и на информационных стендах администрации Первомайского сельского поселения.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 27 декабря 2022 г. общее количество участников долевой собственности на данный земельный участок составляет **17 пайщиков**.

В соответствии с п. 5 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002г № 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.

Согласно ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" только лица, представившие документы, удостоверяющие личность, документы, удостоверяющие право на земельную долю, а также документы, подтверждающие полномочия этих лиц, могут принять участие в голосовании.

На общем собрании зарегистрировалось 14 собственников земельных долей, что составляет 82,35 % от общего числа собственников в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Таким образом, общее собрание участников долевой собственности на земельный участок, в соответствии с требованиями Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", является правомочным.

Все решения принимаются общим собранием открытым голосованием, путем поднятия рук. 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 большинством участников общего собрания.

Согласно п. 11 ст.14.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» все решения принятые общим собранием оформляются протоколом.

Приложением к протоколу общего собрания является список присутствующих на нем участников долевой собственности на земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на земельные доли. Протокол подписывается председателем, секретарем общего собрания, уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения присутствовавшим на общем собрании.

Таким образом, для обеспечения работы общего собрания участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:17:1101000:119, необходимо избрать председателя и секретаря общего собрания.

Председателем общего собрания предлагаю избрать Карпенко Андрея Михайловича представителя по доверенности участников долей собственности, секретарем собрания – Лукаш Ирину Ивановна, также представителя участников долевой собственности на данный земельный участок.

По данным вопросам Прошу проголосовать путем поднятия рук.

Проголосовало:

«За»- 14 голосов

«Против» - нет

«Воздержавшихся» - нет

По результатам подсчета голосов принято решение избрать:

Председателем собрания - Карпенко Андрея Михайловича,

Секретарем – Лукаш Ирину Ивановну.

Собрание продолжил вести избранный председатель собрания Карпенко Андрей Михайлович, который сообщил:

Уважаемые участники собрания, я хотел бы обратить внимание, что на собрании зарегистрировано 14 собственников, что составляет 82,35%. Уполномоченным должностным лицом проверены полномочия всех присутствующих на собрании лиц.

Я, Карпенко Андрей Михайлович, действующий по доверенностям, буду голосовать от имени Сиряк Виталия Григорьевича, Ефимова Ивана Васильевича, Дудченко Натальи Викторовны, Скидан Оксаны Викторовны.

Лукаш Ирина Ивановна, действующая по доверенностям будет голосовать от имени Епатко Любви Анатольевны, Ивановой Натальи Анатольевны.

Довлятко Денис Андреевич на основании доверенностей представляет интересы: Лисовской Виктории Алексеевны, Мишуровой Любви Васильевны, Дердященко Раисы Борисовны, Марченко Лили Асадулла Кызы, Жилиева Николая Александровича, Дердященко Владимира Викторовича.

Лично зарегистрированы и принимают участие в собрании: Марченко Иван Александрович, Крищенко Александр Иванович.

Вся информация, о том кто, как голосует и о том какие будут приняты на данном собрании решения, все будет занесено в протокол, который по письменному заявлению будет выдан участнику долевой собственности на данный земельный участок.

Сегодня проводится собрание, как ранее говорилось, по инициативе участника долевой собственности Жилиева Николая Александровича с повесткой дня:

1. Об отмене решения по второму подвопросу «О заключении договора аренды земельного участка» первого вопроса повестки дня «Об условиях договора аренды

земельного участка находящегося в долевой собственности» принятого решением общего собрания участников долевой собственности от 10.12.2021 г.;

2. Об условиях договора аренды земельного участка находящегося в долевой собственности;

3. О внесении изменений в решение по второму вопросу повестки дня «О лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка, соглашения об установлении 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», принятое решением общего собрания участников долевой собственности 10.12.2021 г.

Уважаемые пайщики, вы должны знать, что 10.12.2021 г. в отношении вашего земельного участка лицами, которым вы ранее выдавали доверенности, было проведено собрание участников долевой собственности с повесткой дня:

1. Об условиях договора аренды земельного участка находящегося в долевой собственности.

2. О лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при обращении с заявлением о государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка находящегося в долевой собственности, а так же заключать договор аренды земельного участка, в том числе объеме и сроках таких полномочий.

Ознакомившись с протоколом собрания 10.12.2021 г. нами было установлено, что на данном собрании, никто из пайщиков лично не присутствовал, соответственно, по моему мнению ни с кем не согласовывались условия.

10 декабря 2021 г. в отношении вашего земельного участка были приняты следующие решения:

По первому подвопросу «О расторжении договора аренды» первого вопроса повестки дня «Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности» участниками долевой собственности принимавших участие в собрании было принято решение «Расторгнуть договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с КН 23:17:1101000:119, договор аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателей от 30.11.2010 г.; Договор о передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателей от 30.11.2010 г. от 31.03.2014 г., дата регистрации 16.04.2014 г. с ООО «Агрокомплекс Кушевский» ИНН 2371001125 регистрационная запись 23-23-06/007/2010-070».

По моему мнению, рассматривался юридически правильный вопрос, поскольку в отношении вашего земельного участка срок договора аренды был установлен 10 лет, соответственно срок аренды истек 30.11.2021 г. в связи с чем лица проводившие

собрание 10.12.2021 г. от вашего имени фактически уведомили Арендатора земельного участка ООО «Агрокомплекс Кушевский», что договор аренды расторгнут.

По второму подвопросу «О заключении договора аренды земельного участка» первого вопроса повестки дня «Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности» 10.12.2021 г. было принято решение «Заключить договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:17:1101000:119 с ООО «КУБАНЬАГРО -2010» ИНН 2340131928, ОГРН 1102340000070 сроком на 10 лет. И были утверждены условия договора аренды, предполагаемому к заключению с ООО «КУБАНЬАГРО-2010».

По второму вопросу повестки дня: «Об уполномоченном лице» также было принято решение согласно, которого: **Остапец Виталий Владимирович** был избран сроком на три года уполномоченным лицом от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка (далее - уполномоченное общим собранием лицо), а так же были предоставлены уполномоченному лицу следующие полномочия: - заключать соглашения о расторжении договора аренды данного земельного участка и дополнительного соглашения к договору аренды данного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности; - подписывать и направлять в установленном законом порядке уведомления о расторжении договора аренды данного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, а так же уведомление об отказе от продления (заключения на новый срок) арендных отношений; - заключать договор аренды данного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности; - оплачивать сборы и пошлины; - регистрировать все необходимые документы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, иных учреждениях и организациях, с правом подачи заявления о приостановлении государственной регистрации, получения уведомления о приостановлении государственной регистрации, сообщения об отказе в государственной регистрации, внесения изменений в записи ЕГРН, внесения изменений в документы, с правом получения свидетельства о государственной регистрации права и всех необходимых зарегистрированных документов.

На собрании проведенном 10.12.2021 г. пайщики не присутствовали, а присутствовали только лица, действующие по доверенности.

Законодательством предусмотрено право пайщиков, даже если ранее и было проведено собрание, провести повторное собрание и внести изменения в ранее принятые решения.

По состоянию на 27.12.2022 г. в Едином государственном реестре недвижимости, аренда так и числится в пользу ООО «Агрокомплекс Кушевский» не смотря на то, что сроки действия договоров аренды истекли. В настоящий момент большинство участников долевой собственности, в том числе и пайщики от имени

которых их представители участвовали в собрании 10.12.2021г., приняли решение передать свои земельные доли в данном земельном участке в аренду КФХ Довлятко Андрея Вячеславовича, и оформить арендные отношения в установленном законом порядке.

Поскольку на собрании 10.12.2021 г. уже было принято решение о расторжении договора аренды с ООО «Агрокомплекс Кущевский», и в связи с желанием участников долевой собственности на данный земельный участок передать свои земельные паи в аренду КФХ Довлятко Андрею Вячеславовичу, считаю необходимым решить **первый вопрос повестки дня нашего собрания: «Об отмене решения по второму подвопросу: «О заключении договора аренды земельного участка» первого вопроса повестки дня «Об условиях договора аренды земельного участка находящегося в долевой собственности»** принятого решением общего собрания участников долевой собственности от 10.12.2021 г., в котором предполагалось заключение договора аренды с ООО «КУБАНЬАГРО -2010».

Я, предлагаю голосовать за отмену принятого 10.12.2021 г. решения, по которому принято решение о передаче вашего участка в аренду ООО «КУБАНЬАГРО-2010».

Предлагаю по данному вопросу повестки дня проголосовать путем поднятия рук. Кто за то, чтобы отменить решение о передачи в аренду ООО ««КУБАНЬАГРО -2010» земельного участка?

Вопрос вынесен на голосование.

Проголосовали:

«ЗА» -14 собственников

«Против»- нет

«Воздержались»- нет

По данному вопросу повестки дня участники собрания **Карпенко А.М.**, (представитель Сиряк Виталия Григорьевича, Ефимова Ивана Васильевича, Дудченко Натальи Викторовны, Скидан Оксаны Викторовны), **Лукаш И.И.** (представитель Епатко Любви Анатольевны, Ивановой Натальи Анатольевны), **Довлятко Д.А.** (представитель: Лисовской Виктории Алексеевны, Мишуровой Любви Васильевны, Дердиященко Раисы Борисовны, Марченко Лили Асадулла Кызы, Жилыева Николая Александровича, Дердиященко Владимира Викторовича), **Марченко Иван Александрович, Крищенко Александр Иванович**, проголосовали единогласно, за отмену решения по второму подвопросу «О заключении договора аренды земельного участка» первого вопроса повестки дня «Об условиях договора аренды земельного участка находящегося в долевой собственности» принятого решением общего собрания участников долевой собственности от 10.12.2021 г.

Формулировка принятого решения по первому вопросу повестки дня: «Отменить решение по второму подвопросу: «О заключении договора аренды земельного участка» первого вопроса повестки дня «Об условиях договора аренды земельного участка находящегося в долевой собственности» принятое решением общего собрания участников долевой собственности от 10.12.2021г.»

Поскольку данное решение принято большинством голосов пайщиков 14 из 17, соответственно те, кто не присутствует на собрании и не изъявил другую волю, они вынуждены будут следовать вашим решениям, принятым на данном собрании.

Обсудим **второй вопрос повестки дня: «Об условиях договора аренды земельного участка находящегося в долевой собственности».**

До проведения собрания, участникам долевой собственности для ознакомления вам был предоставлен проект договора аренды предполагаемого к заключению с КФХ Довлятко А.В.

От собственников земельных долей поступили предложение, по внесению в договор аренды следующих изменений:

1. По вопросу предоставления услуг в виде вспашки огородов пайщикам, проживающим за пределами Первомайского сельского поселения Кущевского района, предложено предусмотреть компенсацию работ по вспашке огорода в денежном виде течение 10 дней с момента письменного уведомления Арендатора. Стоимость работ будет определена согласно рыночной стоимости на момент производства указанных работ.

2. По вопросу выкупной стоимости земельной доли, предусмотреть следующее: При продаже земельной доли мерою 5,96 га минимальная выкупная стоимость составляет 1 000 000 (один миллион) рублей. Окончательная выкупная стоимость согласовывается сторонами исходя из рыночной стоимости сложившейся на момент фактического подписания договора купли-продажи.

С учетом поступивших предложений предлагаю заключить договор аренды в отношении данного земельного участка сроком на 10 лет с **Индивидуальным предпринимателем главой крестьянского (фермерского) хозяйства Довлятко Андреем Вячеславовичем**, ИНН234000330160, ОГРНИП 311234009600119, место регистрации: 352026, Краснодарский край, Кущевский район, пос. Комсомольский, ул. Хуторская, д.34, на следующих условиях:

1.1. Предмет договора

1.1. Арендодатели передают во временное владение и пользование земельный участок площадью 1400700 кв.м, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного использования, с кадастровым номером 23:17:1101000:119, местоположение указывается согласно сведений содержащихся ЕГРН, а Арендатор принимает земельный участок и обязуется осуществлять выплату арендной платы.

1.2. Земельный участок предоставляется Арендатору для производства сельскохозяйственной продукции.

1.3. Продукция и доходы, полученные в результате аренды, являются собственностью Арендатора.

2. Срок действия договора аренды

2.1. Настоящий договор заключен на срок -10 (десять) лет.

2.2. Договор аренды подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и вступает в силу с момента такой регистрации.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. За пользование указанным в п.1.1. земельным участком, Арендатор ежегодно выплачивает Арендодателю арендную плату в виде сельскохозяйственной продукции, получаемой Арендатором от использования арендованного земельного участка в следующем ассортименте и количестве, а также оказания услуг и денежных

ВЫПЛАТ:

Виды арендной платы	Ежегодный размер платежа	Срок выдачи арендной платы
<u>1. Продукция:</u>		
а) зерно фуражное	4500 кг	До 01 октября текущего года
б) сахар	100кг	До 30 декабря текущего года
в) масло подсолнечное	45 л	До 30 декабря текущего года
<u>2. Предоставление услуг:</u>		
а) бесплатная доставка зерна из пункта выдачи к дому Арендодателя	По территории Кущевского района	
б) вспашка огородов	Подтвержденный документами земельный участок, расположенный на территории Первомайского сельского поселения, либо денежная компенсация работ по вспашке огородов пайщикам, проживающим за пределами Первомайского с/п. Компенсация определяется согласно рыночной стоимости данных работ, и выплачивается Арендодателю в течение 10 дней с момента письменного уведомления.	
<u>3. Денежные выплаты:</u>		
а) оказание материальной помощи семье умершего Арендодателя	10 000 рублей	В течение 10 дней с момента подачи заявления.
а) компенсация земельного налога, при предоставлении квитанции об оплате налога.	Согласно размеру земельной доли и установленной налоговой ставки.	В течение 10 дней с момента предоставления квитанции об уплате налога.
б) оплата налога на доходы физических лиц полученных от арендной платы (НДФЛ) производится Арендатором за свой	Согласно размеру земельной доли и установленной налоговой ставки.	В сроки, установленные действующим законодательством.

счет.		
-------	--	--

Указанный размер арендной платы выплачивается за земельную долю равную 5,96 га. В случае если арендодатель имеет другой размер земельной доли, то арендная плата выплачивается пропорционально размеру земельной доли. По желанию Арендодателя арендная плата, может выдаваться в денежном выражении, и равна сумме в рублях эквивалентной стоимости сельскохозяйственной продукции, указанной в п. 3.1 настоящего договора по ценам сложившимся на дату выплаты арендной платы за текущий год.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

- самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на участке в соответствии с целями и условиями предоставления и использовать земельный участок в соответствии с условиями настоящего договора;
- по истечении срока действия настоящего договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок;
- имеет преимущественное право выкупа земельных долей при их продаже;
- производить улучшение земель с учетом экологических требований.

4.2. Арендатор обязан:

- своевременно оплачивать арендную плату за пользование земельным участком;
- использовать земельный участок для производства сельскохозяйственной продукции.
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земельного участка и расположенных на нем других природных ресурсов;
- не осуществлять на участке работ без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других), для проведения которых требуется соответствующее разрешение;
- не допускать нанесения вреда здоровью граждан, окружающей природной среде, не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- вести работы способами, предотвращающими возникновение эрозии почв;
- предоставлять Арендодателю, все документы, в отношении арендуемого земельного участка;
- при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

4.3. Арендатор без согласия Арендодателей не имеет право передавать право аренды третьим лицам.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

- контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду

земельного участка;

- требовать расторжения договора в случае, если Арендатор использует земельный участок не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

- по своему усмотрению завещать свою земельную долю. Наследники Арендодателя становятся полноправными участниками настоящего договора после принятия наследства;

Все иные права Арендодатель осуществляет в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору земельный участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями настоящего договора аренды;

- воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в использовании земельного участка;

- обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды на новый срок.

6. Особенности совершения сделок с долями

6.1. В соответствии со статьей 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» без выделения земельного участка в счет земельной доли Арендодатель, вправе продать сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

6.2. При продаже земельной доли мерою 5,96 га минимальная выкупная стоимость составляет 1 000 000 (один миллион) рублей. Окончательная выкупная стоимость согласовывается сторонами исходя из рыночной стоимости сложившейся на момент фактического подписания договора купли-продажи.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды в соответствии со ст.ст. 452, 619-620 ГК РФ в порядке, установленном настоящим договором.

7.2. Нарушение Арендатором обязательства по уплате арендной платы по договору предоставляет Арендодателю право, на обращение в суд о взыскании образовавшейся задолженности в соответствии с настоящим договором и согласно ст.ст. 309,310, 614 ГК РФ, ст.ст. 22,65 ЗК РФ.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Арендодатель и Арендатор несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение договорных обязанностей, если это является следствием форс-мажорных обстоятельств.

8. Расторжение договора

8.1. Досрочное расторжение договора в одностороннем порядке возможно в случае невыполнения одной из сторон, возложенных на нее обязательств, в порядке

определенном гражданским и земельным законодательством РФ.

9. Разрешение споров

9.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из условий Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не урегулирования споров путем переговоров споры разрешаются судом в установленном законом порядке.

10. Заключительные положения

10.1. Передача указанного земельного участка от Арендодателей к Арендатору происходит в день подписания настоящего договора, который носит силу передаточного акта.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу один из которых хранится у Арендатора, второй – Арендодателя, третий - в регистрирующем органе.

10.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

Вот на таких условиях предлагаем заключить договор аренды с ИП Главой КФХ Довлятко А.В.

Прошу по данному вопросу голосовать путем поднятия рук.

Кто за заключение договора аренды в отношении данного земельного участка сроком на 10 лет с ИП Главой КФХ Довлятко А.В.?

Вопрос вынесен на голосование:

Проголосовали:

«ЗА» -14 собственников

«Против»- нет

«Воздержались»- нет.

По данному вопросу повестки дня участники собрания **Карпенко А.М.**, (представитель Сиряк Виталия Григорьевича, Ефимова Ивана Васильевича, Дудченко Натальи Викторовны, Скидан Оксаны Викторовны), **Лукаш И.И.** (представитель Епатко Любви Анатольевны, Ивановой Натальи Анатольевны), **Довлятко Д.А.** (представитель: Лисовской Виктории Алексеевны, Мишуровой Любви Васильевны, Дердященко Раисы Борисовны, Марченко Лили Асадулла Кызы, Жилыева Николая Александровича, Дердященко Владимира Викторовича), **Марченко Иван Александрович, Крищенко Александр Иванович**, проголосовали единогласно, за заключение договора аренды сроком на 10 лет с **Индивидуальным предпринимателем главой крестьянского (фермерского) хозяйства Довлятко Андреем Вячеславовичем**, ИНН234000330160, ОГРНИП 311234009600119, место регистрации: 352026, Краснодарский край, Кущевский район, пос. Комсомольский, ул. Хуторская, д.34 на озвученных условиях.

Формулировка принятого решения по второму вопросу повестки дня «Об условиях договора аренды земельного участка находящегося в долевой собственности»: заключить договор аренды в отношении данного земельного

участка сроком на 10 лет с индивидуальным предпринимателем главой крестьянского (фермерского) хозяйства Довлятко Андреем Вячеславовичем, ИНН234000330160, ОГРНИП 311234009600119, место регистрации: 352026, Краснодарский край, Кущевский район, пос. Комсомольский, ул. Хуторская, д.34, на следующих условиях:

1.1. Предмет договора

1.1. Арендодатели передают во временное владение и пользование земельный участок площадью 1400700 кв.м, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного использования, с кадастровым номером 23:17:1101000:119, местоположение указывается согласно сведений содержащихся ЕГРН, а Арендатор принимает земельный участок и обязуется осуществлять выплату арендной платы.

1.2. Земельный участок предоставляется Арендатору для производства сельскохозяйственной продукции.

1.3. Продукция и доходы, полученные в результате аренды, являются собственностью Арендатора.

2. Срок действия договора аренды

2.1. Настоящий договор заключен на срок -10 (десять) лет.

2.2. Договор аренды подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и вступает в силу с момента такой регистрации.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. За пользование указанным в п.1.1. земельным участком, Арендатор ежегодно выплачивает Арендодателю арендную плату в виде сельскохозяйственной продукции, получаемой Арендатором от использования арендованного земельного участка в следующем ассортименте и количестве, а также оказания услуг и денежных выплат:

Виды арендной платы	Ежегодный размер платежа	Срок выдачи арендной платы
<u>1. Продукция:</u>		
а) зерно фуражное	4500 кг	До 01 октября текущего года
б) сахар	100кг	До 30 декабря текущего года
в) масло подсолнечное	45 л	До 30 декабря текущего года
<u>2. Предоставление услуг:</u>		
а) бесплатная доставка зерна из пункта выдачи к дому Арендодателя	По территории Кущевского района	
б) вспашка огородов	Подтвержденный документами земельный участок, расположенный на территории Первомайского сельского поселения, либо денежная компенсация работ по вспашке огородов	

	пайщикам, проживающим за пределами Первомайского с/п. Компенсация определяется согласно рыночной стоимости данных работ, и выплачивается Арендодателю в течение 10 дней с момента письменного уведомления.	
3. Денежные выплаты:		
а) оказание материальной помощи семье умершего Арендодателя	10 000 рублей	В течение 10 дней с момента подачи заявления.
а) компенсация земельного налога, при предоставлении квитанции об оплате налога.	Согласно размеру земельной доли и установленной налоговой ставки.	В течение 10 дней с момента предоставления квитанции об уплате налога.
б) оплата налога на доходы физических лиц полученных от арендной платы (НДФЛ) производится Арендатором за свой счет.	Согласно размеру земельной доли и установленной налоговой ставки.	В сроки, установленные действующим законодательством.

Указанный размер арендной платы выплачивается за земельную долю равную 5,96 га. В случае если арендодатель имеет другой размер земельной доли, то арендная плата выплачивается пропорционально размеру земельной доли. По желанию Арендодателя арендная плата, может выдаваться в денежном выражении, и равна сумме в рублях эквивалентной стоимости сельскохозяйственной продукции, указанной в п. 3.1 настоящего договора по ценам сложившимся на дату выплаты арендной платы за текущий год.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

- самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на участке в соответствии с целями и условиями предоставления и использовать земельный участок в соответствии с условиями настоящего договора;
- по истечении срока действия настоящего договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок;
- имеет преимущественное право выкупа земельных долей при их продаже;
- производить улучшение земель с учетом экологических требований.

4.2. Арендатор обязан:

- своевременно оплачивать арендную плату за пользование земельным участком;
- использовать земельный участок для производства сельскохозяйственной

продукции.

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земельного участка и расположенных на нем других природных ресурсов;

- не осуществлять на участке работ без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других), для проведения которых требуется соответствующее разрешение;

- не допускать нанесения вреда здоровью граждан, окружающей природной среде, не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- вести работы способами, предотвращающими возникновение эрозии почв;

- предоставлять Арендодателю, все документы, в отношении арендуемого земельного участка;

- при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок;

- исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

4.3. Арендатор без согласия Арендодателей не имеет право передавать право аренды третьим лицам.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

- контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду земельного участка;

- требовать расторжения договора в случае, если Арендатор использует земельный участок не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

- по своему усмотрению завещать свою земельную долю. Наследники Арендодателя становятся полноправными участниками настоящего договора после принятия наследства;

Все иные права Арендодатель осуществляет в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору земельный участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями настоящего договора аренды;

- воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в использовании земельного участка;

- обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды на новый срок.

6. Особенности совершения сделок с долями

6.1. В соответствии со статьей 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» без выделения земельного участка в счет земельной доли Арендодатель, вправе продать сельскохозяйственной организации или гражданину -- члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

6.2. При продаже земельной доли мерою 5,96 га минимальная выкупная стоимость составляет 1 000 000 (один миллион) рублей. Окончательная выкупная стоимость согласовывается сторонами исходя из рыночной стоимости сложившейся на момент фактического подписания договора купли-продажи.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды в соответствии со ст.ст. 452, 619-620 ГК РФ в порядке, установленном настоящим договором.

7.2. Нарушение Арендатором обязательства по уплате арендной платы по договору предоставляет Арендодателю право, на обращение в суд о взыскании образовавшейся задолженности в соответствии с настоящим договором и согласно ст.ст. 309,310, 614 ГК РФ, ст.ст. 22,65 ЗК РФ.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Арендодатель и Арендатор несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение договорных обязанностей, если это является следствием форс-мажорных обстоятельств.

8. Расторжение договора

8.1. Досрочное расторжение договора в одностороннем порядке возможно в случае невыполнения одной из сторон, возложенных на нее обязательств, в порядке определенном гражданским и земельным законодательством РФ.

9. Разрешение споров

9.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из условий Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не урегулирования споров путем переговоров споры разрешаются судом в установленном законом порядке.

10. Заключительные положения

10.1. Передача указанного земельного участка от Арендодателей к Арендатору происходит в день подписания настоящего договора, который носит силу передаточного акта.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу один из которых хранится у Арендатора, второй –Арендодателя, третий - в регистрирующем органе.

10.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

По третьему вопросу повестки дня Карпенко А.М. сообщил:

Уважаемые участники собрания, как я вам и раньше говорил, на собрании участников долевой собственности, состоявшемся 10.12.2021 г. было принято решение «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 том числе об объеме и о сроках таких полномочий». Таким лицом сроком на три года был избран Остапец Виталий Владимирович, также в дополнение был определен следующий объем его полномочий: - подписывать и направлять в установленном законом порядке уведомления о расторжении договора аренды данного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, а так же уведомление об отказе от продления (заключения на новый срок) арендных отношений; - заключать договор аренды данного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности; - оплачивать сборы и пошлины; - регистрировать все необходимые документы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, иных учреждениях и организациях, с правом подачи заявления о приостановлении государственной регистрации, получения уведомления о приостановлении государственной регистрации, сообщения об отказе в государственной регистрации, внесения изменений в записи ЕГРН, внесения изменений в документы, с правом получения свидетельства о государственной регистрации права и всех необходимых зарегистрированных документов.

Поскольку как нам стало известно, большинство участников долевой собственности, уже отменили ранее выданные на имя Остапец Виталия Владимировича доверенности, в связи с чем считаю необходимым внести изменения в решение общего собрания участников долевой собственности принятое 10.12.2021 г. по второму вопросу повестки дня.

Избрание уполномоченного лица - это необходимая мера, чтобы в юстицию пойти и от вашего имени подписать договор аренды на согласованных с вами условиях, подать заявление о погашении записи о регистрации договора аренды в пользу ООО «Агрокомплекс Кущевский», поскольку собрать всех 17 человек невозможно, для этого и избирается уполномоченное лицо.

Полномочия, которыми уполномоченное должностное лицо наделили решением собрания участников долевой собственности от 10.12.2021 г. они законны, но нам необходимо внести изменения, поскольку кто такой Остапец В.В. нам неизвестно, в связи с чем предлагаю избрать уполномоченным лицом, вместо Остапец Виталия Владимировича Довлятко Дениса Андреевича 28.07.1992 года рождения, место рождения: пос. Комсомольский Кущевского р-на Краснодарского края, паспорт 0312 130872 выданный Отделением УФМС России по Краснодарскому краю в Кущевском районе 31.08.2012г., код подразделения 230-041, зарегистрированный по адресу: Краснодарский край, Кущевский район, пос. Комсомольский, ул. Хуторская, д. 34. Полномочия и срок полномочий уполномоченного лица определенных решением общего собрания участников долей собственности от 10.12.2021г. они законны и

предлагаю оставить без изменения.

Прошу голосовать по данному вопросу путем поднятия рук.

Вопрос вынесен на голосование.

Проголосовали:

«ЗА» -14 собственников

«Против»- нет

«Воздержались»- нет

По данному вопросу повестки дня участники собрания **Карпенко А.М.**, (представитель Сиряк Виталия Григорьевича, Ефимова Ивана Васильевича, Дудченко Натальи Викторовны, Скидан Оксаны Викторовны), **Лукаш И.И.** (представитель Епатко Любови Анатольевны, Ивановой Натальи Анатольевны), **Довлятко Д.А.** (представитель: Лисовской Виктории Алексеевны, Мишуровой Любови Васильевны, Дердиященко Раисы Борисовны, Марченко Лили Асадулла Кызы, Жилиева Николая Александровича, Дердиященко Владимира Викторовича), **Марченко Иван Александрович, Крищенко Александр Иванович**, проголосовали единогласно.

Формулировка принятого решения по третьему вопросу повестки дня: Внести изменения в решение по второму вопросу повестки дня «О лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка, соглашения об установлении 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» принятое решением общего собрания участников долевой собственности 10.12.2021г. Избрать сроком на три года Довлятко Дениса Андреевича (28.07.1992 года рождения, место рождения: пос. Комсомольский, Кушевского р-на Краснодарского края, паспорт 0312 130872 выданный Отделением УФМС России по Краснодарскому краю в Кушевском районе 31.08.2012г., код подразделения 230-041, зарегистрированный по адресу: Краснодарской край, Кушевский район, пос. Комсомольский, ул. Хуторская, д. 34,) уполномоченным лицом от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка (далее - уполномоченное общим собранием лицо), а так же: - заключать соглашения о

расторжении договора аренды данного земельного участка и дополнительного соглашения к договору аренды данного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности; - подписывать и направлять в установленном законом порядке уведомления о расторжении договора аренды данного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, а так же уведомление об отказе от продления (заключения на новый срок) арендных отношений; - заключать договор аренды данного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности; - оплачивать сборы и пошлины; - регистрировать все необходимые документы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, иных учреждениях и организациях, с правом подачи заявления о приостановлении государственной регистрации, получения уведомления о приостановлении государственной регистрации, сообщения об отказе в государственной регистрации, внесения изменений в записи ЕГРН, внесения изменений в документы, с правом получения свидетельства о государственной регистрации права и всех необходимых зарегистрированных документов.

Все вопросы повестки дня, общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:17:1101000:119 рассмотрены. Решения приняты. Собрание считается закрытым.

В соответствии с п. 11 и 12 ст. 14.1 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" настоящий протокол оформлен в двух экземплярах, один из которых хранится в администрации Первомайского сельского поселения Кушевского района, второй у Жилиева Николая Александровича.

К настоящему протоколу прилагается список присутствующих на общем собрании участников долевой собственности на земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на земельные доли.

**Председатель общего собрания
участников долевой собственности** _____ / А.М. Карпенко

**Секретарь общего собрания
участников долевой собственности** _____ / И.И. Лукаш

**Уполномоченное должностное лицо
администрации Первомайского сельского поселения
Кушевского района** _____ / О.С. Серговская