

1

Протокол

общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 23:12:0402000:115

Место проведения собрания: Краснодарский край, Кореновский р-н, ст-ца Журавская, ул. Красная, д.19

Дата проведения собрания: 16 сентября 2022 г.

Общее собрание участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 3 421 183 кв. м с кадастровым № 23:12:0402000:115 и местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка; ориентир ст. Журавская; участок находится примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира; почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Кореновский район, с/п Журавское (далее по тексту протокола – «земельный участок»), проводится по предложению одного из участников долевой собственности – **Акционерного общества «Кубань»**, имеющего место нахождения: **Краснодарский край, Кореновский р-н, ст-ца Журавская, ул. Красная, д.21.**

Уведомление участников долевой собственности на земельный участок о месте и времени проведения общего собрания в соответствии с ч. 2 ст. 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» осуществлено **2 августа 2022 г.** посредством размещения соответствующего сообщения газете «**Вольная Кубань**» № 61 (27212), и размещения на официальном сайте администрации **Журавского** сельского поселения **Кореновского** р-на в сети Интернет, а также посредством размещения соответствующего сообщения на информационных щитах **Журавского** сельского поселения по месту нахождения земельного участка.

Общее количество участников долевой собственности на земельный участок составляет **48**. На общем собрании присутствовали **47** участников долевой собственности на земельный участок (их представителей), составляющие **97,92** процента их общего числа и владеющие **98,68** процентами долей в праве общей собственности на земельный участок.

В соответствии с п. 5 ст. 14.1 Федерального закона «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. Таким образом, собрание участников долевой собственности на земельный участок является правомочным.

На собрании также присутствовало уполномоченное лицо администрации Журавского сельского поселения Кореновского района Краснодарского края (органа местного самоуправления по месту нахождения земельного участка) – **начальник общего отдела администрации Журавского сельского поселения Кореновского района Шапошник Татьяна Ивановна.**

Время начала проведения собрания: **09 час. 00 мин.**

Время окончания собрания: **09 час. 42 мин.**

Повестка дня собрания:

1. Об избрании председателя и секретаря общего собрания участников долевой собственности на земельный участок.
2. Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности.

По первому вопросу повестки дня (об избрании председателя и секретаря общего собрания участников долевой собственности на земельный участок) председательствующее при открытии общего собрания уполномоченное лицо администрации Журавского сельского поселения Кореновского района **Шапошник Татьяна Ивановна** предоставило слово представителю АО «Кубань» **Турченко Сергею Владимировичу.**

Основные положения выступления:

Согласно п. 11 ст. 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» принятые общим собранием решения оформляются протоколом, и предложил для ведения протокола общего собрания избрать его председателем общего собрания участников долевой собственности на земельный участок. Секретарем общего собрания участников долевой собственности на земельный участок избрать **Стаценко Тамару Макаровну**, являющуюся представителем ряда участников долевой собственности на земельный участок согласно выданных ей доверенностей.

Других предложений не поступало.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование: «Избрать председателем общего собрания участников долевой собственности на земельный участок **Турченко Сергея Владимировича**. Избрать секретарем общего собрания участников долевой собственности на земельный участок **Стаценко Тамару Макаровну**».

Итоги голосования по данному вопросу:

«ЗА» – проголосовали участники долевой собственности на земельный участок, присутствующие на собрании и владеющие в совокупности **100** процентами долей в праве общей собственности на земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на собрании участники долевой собственности на земельный участок;

«ПРОТИВ» – нет;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» – нет.

В соответствии с п. 8 ст. 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 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.

Таким образом, по **первому** вопросу повестки собрания **принято решение**, соответствующее формулировке вопроса, поставленного на голосование.

По второму вопросу повестки дня (об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности) выступил председатель общего собрания участников долевой собственности на земельный участок **Турченко Сергей Владимирович**.

Основные положения выступления:

Выступавший огласил присутствующим полный текст проекта договора аренды земельного участка, предлагаемого АО «Кубань» для заключения, а также сообщил что АО «Кубань» принимает на себя обязательства по оплате расходов Арендодателей по нотариальному удостоверению доверенностей, выданных ими для заключения договора (соглашения к договору), и расходов по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование: «Определить следующие условия договора аренды земельного участка:

Участники долевой собственности на земельный участок из земель **сельскохозяйственного назначения** для **сельскохозяйственного производства** площадью **3 421 183** кв. м с кадастровым № **23:12:0402000:115** и местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка; ориентир ст. Журавская; участок находится примерно в 1 км по направлению на северо-запад от ориентира; почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Кореновский район, с/п Журавское (далее – «**земельный участок**»), указанные в Приложении, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, именуемые в дальнейшем «**Арендодатели**», в лице уполномоченного общим собранием лица – **Стаценко Тамары Макаровны**, пол: **жен.**, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации серия _____ № _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированной:

, действующей на основании решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок, принятого **29.10.2020**, с одной стороны:

и **Акционерное общество «Кубань»**, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц **23.10.2002** за ОГРН **1022304011751**, ИНН **2335000140**, место нахождения: **Краснодарский край, Кореновский р-н, ст-ца Журавская, ул. Красная, дом № 21**, в лице **Ананикова Ивана Всеволодовича**, _____ года рождения, место рождения: _____

ского р-на Краснодарского края, пол: муж., паспорт гражданина Российской Федерации серия _____ № _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированного: _____

, действующего на основании доверенности, удостоверенной **28.10.2021** **Корягиной А.В.**, нотариусом **города Москвы**, в реестре за № **50/993-н/77-2021-7-284**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны,

заключили на условиях, определенных **16.09.2022** решением общего собрания участников долевой собственности на земельный участок, настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Арендодатели обязуются предоставить Арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование.

1.2. Земельный участок предназначен и передается в аренду для целей ведения Арендатором сельскохозяйственного производства (растениеводства).

1.3. Земельный участок передается в аренду сроком на **10 (десять)** лет с момента вступления настоящего договора в силу. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор будет иметь преимущественное перед другими лицами право получения земельного участка в аренду на новый срок.

1.4. Передача земельного участка в аренду не препятствует совершению Арендодателями сделок с принадлежащими им долями в праве общей собственности на земельный участок с учетом ограничений, вытекающих из требований действующего законодательства и условий настоящего договора.

1.5. Передача земельного участка Арендодателями и принятие его Арендатором произведены без подписания сторонами передаточного акта и подтверждается подписанием сторонами настоящего договора. Какие-либо объекты недвижимости на земельном участке отсутствуют.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Обязанности Арендатора:

2.1.1. Арендатор принимает земельный участок в аренду для целей осуществления сельскохозяйственного производства. Арендатор обязуется использовать земельный участок для целей производства сельскохозяйственной продукции научно-обоснованными методами, соблюдая требования и правила, касающиеся соблюдения севооборота, охраны земель и сохранения потенциала плодородия, не допускать ухудшения качества земельного участка в результате своей производственной деятельности. Арендатор обязан компенсировать Арендодателям в денежной форме убытки, причиненные снижением качественных характеристик земельного участка, если таковое возникло вследствие хозяйственной деятельности Арендатора.

2.1.2. Арендатор обязан выплачивать Арендодателям арендную плату, установленную настоящим договором в предусмотренные настоящим договором сроки в полном объеме. Выполнение данного условия не может быть поставлено в зависимость от результатов хозяйственной деятельности Арендатора.

2.1.3. Арендатор обязан вернуть Арендодателям земельный участок по завершении срока действия настоящего договора.

2.1.4. Арендатор обязан выполнять иные обязанности Арендатора, предусмотренные законодательством.

2.2. Права Арендатора:

2.2.1. Арендатор вправе использовать земельный участок в своей хозяйственной деятельности, самостоятельно планировать и осуществлять севооборот.

2.2.2. Арендатор вправе извлекать и обращать в свою собственность плоды и доходы в результате хозяйственного использования земельного участка.

2.2.3. Арендатор вправе с согласия Арендодателей производить неотделимые улучшения земельного участка.

2.2.4. Арендатор вправе в судебном порядке требовать досрочного расторжения настоящего договора при наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством.

2.2.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке увеличивать размер арендной платы.

2.2.6. Перечень иных прав Арендатора определяется действующим законодательством.

2.3. Обязанности Арендодателей:

2.3.1. Арендодатели обязуются передать земельный участок во владение и пользование Арендатора на весь период действия настоящего договора.

2.3.2. Арендодатели обязуются в период действия настоящего договора не препятствовать хозяйственной деятельности Арендатора на земельном участке, если таковая не приводит к нарушению прав и охраняемых законом интересов Арендодателей. Не совершать действий, приводящих или потенциально могущих привести к нарушению прав Арендатора по условиям настоящего договора. Не осуществлять действий, направленных на выдел земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности на земельный участок в течение всего срока действия настоящего договора.

2.3.3. Арендодатели обязуются своевременно информировать Арендатора о любых изменениях в составе Арендодателей и причинах такого изменения путем направления письменного уведомления с приложением заверенных копий правоустанавливающих и праводостоверяющих документов, при любой передаче прав на земельный участок информировать приобретателей (правопреемников) об обременениях, связанных с заключением и действием настоящего договора.

2.3.4. Арендодатели обязуются по завершении срока действия настоящего договора принять от Арендатора земельный участок, а также компенсировать ему стоимость заранее согласованных и произведенных Арендатором улучшений.

2.3.5. Арендодатели обязуются выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

2.4. Права Арендодателей:

2.4.1. Арендодатели имеют право контролировать целевое использование Арендатором земельного участка и сохранение его качественных характеристик.

2.4.2. Арендодатели имеют право получения установленной настоящим договором арендной платы, а также право взыскания неполученной своевременно арендной платы в судебном порядке.

2.4.3. Арендодатели имеют право в судебном порядке требовать досрочного расторжения настоящего договора при наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством.

2.4.4. Перечень иных прав Арендодателей определяется действующим законодательством.

3. Арендная плата

3.1. Арендатор ежегодно, независимо от результатов собственной хозяйственной деятельности, выплачивает Арендодателям арендную плату в размере и в сроки, установленные ниже.

3.2. Арендатор ежегодно, начиная с 2023 г., в качестве арендной платы обязуется выдавать Арендодателям за пользование всем земельным участком: **114 039 (сто четырнадцать тысяч тридцать девять)** кг зерна пшеницы 5 класса, **114 039 (сто четырнадцать тысяч тридцать девять)** кг зерна ячменя фуражного, **3 801 (три тысячи восемьсот один)** кг сахара-песка и **2 281 (две тысячи двести восемьдесят один)** кг масла подсолнечного нерафинированного.

Количество причитающегося каждому Арендодателю товара определяется как произведение общего количества каждого вида товара, указанного в первом абзаце настоящего пункта, на долю Арендодателя в праве долевой собственности на земельный участок, которую он имеет на момент выдачи товара. Так, Арендодателю, являющемуся собственником земельной доли, в счет которой при выделе можно образовать земельный участок площадью 45 000 кв. м (4,5 га), соответственно выдается: 1 500 (одна тысяча пятьсот) кг зерна пшеницы 5 класса, 1 500 (одна тысяча пятьсот) кг зерна ячменя фуражного, 50 (пятьдесят) кг сахара-песка и 30 (тридцать) кг масла подсолнечного нерафинированного.

Стоимость передаваемых Арендодателям товаров **включает** в себя сумму налога на добавленную стоимость.

В случае изменения площади земельного участка количество каждого вида товаров, указанного в первом предложении настоящего пункта, изменяется пропорционально изменению площади земельного участка.

3.3. Помимо выдачи товаров, указанных в пункте 3.2 настоящего договора, Арендатор ежегодно, начиная с **2023** г., в качестве арендной платы обязуется выплачивать Арендодателям **денежные средства**, сумма которых определяется следующим образом:

$$A_{дч} = (ЗН_{г} + C_{г} \times 13\%) \times 100 \div 87 + 1$$

где:

$A_{дч}$ сумма денежных средств, подлежащих выплате Арендодателям в соответствии с настоящим подпунктом;

$ЗН_{г}$ сумма земельного налога, подлежащая уплате Арендодателями за земельный участок в соответствующем налоговом периоде (году);

$C_{г}$ стоимость товаров, полученных Арендодателями от Арендатора в качестве арендной платы в соответствующем году.

3.4. Выдача товаров, указанных в пункте 3.2 настоящего договора, осуществляется на складе Арендатора, расположенных в ст-це **Журавская Кореновского р-на Краснодарского края**, по предъявлении Арендодателем документа, удостоверяющего личность и документа подтверждающего право собственности на земельную долю.

При отсутствии у Арендодателя на момент выдачи товара документа подтверждающего право собственности на долю в праве долевой собственности на земельный участок, перешедшую к нему по наследству, Арендодатель вправе предъявить свидетельство о праве на наследство, выданное нотариусом.

Причитающиеся Арендодателю товары могут быть выданы его представителю по предъявлении последним удостоверенной нотариусом доверенности, документа, удостоверяющего личность представителя, и документа подтверждающего право собственности на земельную долю.

На основании письменного заявления Арендодателя Арендатор осуществляет своими силами и за свой счет доставку товаров, указанных в пункте 3.2 настоящего договора, до места, указанного Арендодателем. При этом доставка указанных товаров силами и за счет Арендатора осуществляется им только по территории **Журавского** сельского поселения **Кореновского р-на Краснодарского края**. Доставка указанных товаров за пределы территории **Журавского** сельского поселения **Кореновского р-на Краснодарского края** осуществляется силами и за счет Арендодателя.

Учитывая, что Арендатор выполняет функции налогового агента по уплате Арендодателями налога на доходы физических лиц со стоимости товаров, получаемого Арендодателями в качестве арендной платы согласно пункту 3.2 настоящего договора, уплата Арендатором суммы налога на доходы физических лиц в соответствующий бюджет осуществляется за счет денежных средств, причитающихся Арендодателю в соответствии пунктом 3.3 настоящего договора.

3.5. Выдача товаров, указанных в пункте 3.2 настоящего договора, осуществляется в следующие сроки:

зерно пшеницы 5 класса и ячменя фуражного – ежегодно, с 1 августа до 31 декабря;

сахар-песок – ежегодно, с 1 октября до 31 декабря;

масло подсолнечное нерафинированное – ежегодно, с 1 ноября до 31 декабря.

Выплата денежных средств, указанных в пункте 3.3 настоящего договора, осуществляется до наступления очередного срока уплаты земельного налога.

3.6. Своевременно не полученная Арендодателями арендная плата, независимо от причин такого неполучения, по истечении установленных пунктом 3.5 настоящего договора сроков выдачи принимается Арендатором на хранение на склад Арендатора с возможностью взимания платы за такое хранение. Срок хранения арендной платы Арендатором – не более шести месяцев. По истечении указанного срока Арендатор вправе реализовать указанное имущество по действующим на момент реализации ценам и после исполнения налоговых обязательств внести полученную от реализации натуральной арендной платы сумму в депозит нотариуса в интересах Арендодателя, с компенсацией расходов Арендатора за счет Арендодателя, либо оставить в своем распоряжении с обязанностью вы-

платы по первому требованию Арендодателя. Обязанность Арендатора по выплате арендной платы не полученной арендодателем в срок, установленный договором, сохраняется на протяжении трех лет, по истечении этого срока обязанность арендатора по выплате арендной платы прекращается.

4. Заключительные положения

4.1. Настоящий договор содержит полный текст договоренности сторон.

4.2. Настоящий договор составлен в **трех** экземплярах, один из которых будет храниться у **Арендодателей**, один – у **Арендатора** и один – в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление содержащихся в нем сведений.

4.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

С момента вступления в силу настоящего договора ранее заключенный Договор аренды № 5 земельного участка земель сельскохозяйственного назначения со множественностью лиц на стороне арендодателя от **12.09.2006**, зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю **09.10.2006** за № **23-23-02/023/2006-495**, прекращает свое действие.

4.4. В случае если не менее чем 1 год и 6 месяцев до завершения срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о намерении прекратить его действие, договор считается возобновленным на десятилетний срок на тех же условиях. Настоящий Договор может быть возобновлен указанным образом неограниченное число раз.

4.5. Если на момент прекращения действия настоящего Договора на земельном участке будут находиться посевы сельскохозяйственных культур, произведенные Арендатором, агротехнологические сроки, уборки которых не наступят на дату прекращения действия настоящего Договора, Арендодатели предоставляют Арендатору осуществить уборку соответствующих сельскохозяйственных культур в нормальные агротехнологические сроки, продлив действие настоящего Договора на срок необходимый Арендатору для надлежащего завершения агротехнологического процесса с взиманием арендной платы в размере, пропорциональном сроку продления Договора.

4.6. Действие настоящего Договора может быть прекращено досрочно в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Прекращение действия настоящего Договора не прекращает обязательств Арендатора по выплате арендной платы, компенсации стоимости ухудшения земельного участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также обязательств Арендодателя по компенсации стоимости согласованных улучшений, действующих до полного исполнения соответствующих обязательств.»

«ЗА» – проголосовали участники долевой собственности на земельный участок, присутствующие на собрании и владеющие в совокупности **85,34** процента долей в праве общей собственности на земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на собрании участники долевой собственности на земельный участок;

«ПРОТИВ» – проголосовали **Мацко Алексей Петрович, Мацко Александр Петрович, Мацко Виктор Петрович, Пидоря Станислав Фомич, Пидоря Юлия Николаевна, Савеленко Анна Николаевна и Шевченко Александр Яковлевич** – участники долевой собственности на земельный участок, присутствующие на собрании и владеющие в совокупности **14,66** процента долей в праве общей собственности на земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на собрании участники долевой собственности на земельный участок;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» – **нет.**

В соответствии с п. 8 ст. 14.1 Федеральною закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 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.

Таким образом, по **второму** вопросу повестки собрания **принято решение**, соответствующее формулировке вопроса, поставленного на голосование.

7

Подсчет голосов на общем собрании проводило уполномоченное лицо администрации Журавского сельского поселения Кореновского района **Шапошник Татьяна Ивановна**.

Дата составления протокола: **16 сентября 2022 г.**

В соответствии с п. 12 ст. 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»:

настоящий протокол составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в АО «Жувань» – лица, по требованию которого проводилось общее собрание, второй – в администрации Журавского сельского поселения Кореновского р-на Краснодарского края (органе местного самоуправления по месту расположения земельного участка);

к настоящему протоколу прилагается список присутствовавших 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 на земельный участок _____ **Турченко Сергей Владимирович**

(подпись)

Секретарь общего собрания участников долевой собственности на земельный участок _____ **Стаценко Тамара Макаровна**

(подпись)

Уполномоченное лицо администрации Журавского сельского поселения Кореновского района _____ **Шапошник Татьяна Ивановна**

(подпись)

