ПРОТОКОЛ

Общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 1076258.39 кв. м, кадастровый номер 23:09:0208000:115, Адрес (местоположение): РФ, Краснодарский край, Кавказский район, примерно в 1600 м по направлению на восток от ориентира пос. Красноармейский, секция 27, контур 25, расположенного за пределами участка.

Место проведения собрания: *Краснодарский край, Кавказский район, пос. Мирской, ул. Ленина, д.85*

Дата проведения собрания: 21 января 2022 года
Время начала регистрации лиц, имеющих право на участие в собрании: 09 *ч. 00 мин.*
Время окончания регистрации лиц, имеющих право на участие в собрании: 09 *ч. 50 мин.*
Время открытия собрания: 10 *ч. 00 мин.*

Площадь участка 1076258.39 кв. м.
В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2022 года № КУВИ- 001/2022-1371329 правообладателями (собственниками долей) на указанный участок являются 25 (двадцать пять) лиц, в том числе 24 физических лица и одно юридическое лицо – ЗАО «Виктория», обладающих общим количеством долей 1841/1841 (одна тысяча восемьсот сорок одна дна тысяча восемьсот сорок первых).

За время удостоверения полномочий было зарегистрировано **9 (девять) собственников/представителей собственников земельных долей, то есть** 36 % от общего числа правообладателей согласно Выписке из ЕГРН от 11.01.2022 года, владеющих в совокупности 961/1841 (девятьсот шестьдесят одной одна тысяча восемьсот сорок первой) долями из общего количества 1841/1841, то есть правообладателей, представляющих **52.2 % площади участка**.
Кворум для принятия решений по всем вопросам повестки дня собрания имеется.

В собрании принимает участие уполномоченное должностное лицо администрации Мирского сельского поселения Кавказского района - заведующая сектором земельных отношений, архитектуры и сельского хозяйства администрации Мирского сельского поселения Кавказского района Филипченкова Ирина Леонидовна. Полномочия представителя подтверждены распоряжением администрации Мирского сельского поселения Кавказского района от 11.01.2022 года № 8-р «О проведении собрания участников общей долевой собственности на земельный участок 21 января 2022 года».

Собрание открыла представитель администрации Мирского сельского поселения Кавказского района И.Л. Филипченкова, которая сообщила, что Уведомление о проведении общего собрания участников долевой собственности было опубликовано Администрацией Мирского сельского поселения Кавказского района Краснодарского края в ежедневной краевой газете «Кубань Сегодня» от «9» декабря 2021 года № 94 (4900).

Филипченкова И.Л. сообщила, что для участия в собрании зарегистрировались **9 (девять) участников долевой собственности, владеющие 52.2 %** площади участка, то есть кворум для проведения собрания имеется.

Полномочия доверенных лиц проверены представителем администрации Мирского сельского поселения. Доверенные лица вправе голосовать по всем вопросам повестки дня.

Собрание правомочно в решении всех вопросов повестки дня.

Повестка дня собрания:

1. Избрание председателя, секретаря и счетной комиссии собрания.
2. Избрание 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/частей земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка/частей 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 - уполномоченного общим собранием лица) со сроком полномочий 3 года.

3. Об условиях договора аренды земельного участка/части земельного участка, находящегося в долевой собственности, кадастровый номер 23:09:0208000:115, площадью 1076258.39 кв. м Адрес (местоположение): РФ, Краснодарский край, Кавказский район, примерно в 1600 м по направлению на восток от ориентира пос. Красноармейский, секция 27, контур 25, расположенного за пределами участка, и о заключении дополнительного соглашения к указанному договору аренды.

Представитель Администрации Мирского сельского поселения Кавказского района И.Л. Филипченкова по первому вопросу повестки дня предложила провести голосование по выборам председателя и секретаря собрания. Предложила счетную комиссию собрания не избирать в связи с небольшим числом участников собрания, функции счетной комиссии поручить секретарю собрания.

Предложила избрать следующих лиц:

Председатель собрания – Курилова Татьяна Владимировна,

Секретарь собрания - Попов Александр Владимирович

Других предложений не поступило, вопрос ставится на голосование.

1. Вопрос № 1 поставленный на голосование и итоги голосования по нему:

1.1. Избрать Председателем собрания – Курилову Татьяну Владимировну;

1.2. Избрать Секретарем собрания - Попова Александра Владимировича;

1.3. Счетную комиссию не избирать, функции счетной комиссии поручить секретарю собрания.

По результатам голосования по п.1.1. - избрание председателя общего собрания:

Кандидат КУРИЛОВА Т.В.:

ЗА – 100 % участников собрания, ПРОТИВ - нет, ВОЗДЕРЖАЛСЯ - нет

Председателем собрания избрана Курилова Т.В.

По результатам голосования по п.1.2. - избрание секретаря общего собрания:

Кандидат Попов А.В.:

ЗА – 100 % участников собрания, ПРОТИВ - нет, ВОЗДЕРЖАЛСЯ - нет

Секретарем собрания избран Попов А.В.

По результатам голосования по п.1.3. - избранию счетной комиссии:

Предложение: счетную комиссию не избирать, функции счетной поручить секретарю собрания :

ЗА – 100 % участников собрания, ПРОТИВ - нет, ВОЗДЕРЖАЛСЯ - нет

Счетную комиссию не избирать, функции счетной комиссии поручить секретарю собрания.

2. По второму вопросу повестки дня СЛУШАЛИ:

Представителя участников долевой собственности Попова А.В., который предложил избрать лицо уполномоченное 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/части земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка/части 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) со сроком полномочий 3 года.

Предложил избрать в качестве этого лица Курилову Татьяну Владимировну.

Других предложений и мнений не поступило.

Вопрос, поставленный на голосование:

2. Избрать лицом, уполномоченным от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка кадастровый номер 23:09:0208000:115, площадью 1076258.39 кв. м Адрес (местоположение): РФ, Краснодарский край, Кавказский район, примерно в 1600 м по направлению на восток от ориентира пос. Красноармейский, секция 27, контур 25, расположенного за пределами 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/части земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка/части 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) со сроком полномочий 3 года. - Курилову Татьяну Владимировну, 18.07.1949 г.р., место

По вопросу № 2 в предложенной формулировке проголосовали открытым голосованием:

ЗА – 100 % участников собрания, ПРОТИВ - нет, ВОЗДЕРЖАЛСЯ - нет

По итогам голосования по вопросу № 2 единогласно принято решение:

2. Избрать лицом, уполномоченным от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка кадастровый номер 23:09:0208000:115, площадью 1076258.39 кв. м Адрес (местоположение): РФ, Краснодарский край, Кавказский район, примерно в 1600 м по направлению на восток от ориентира пос. Красноармейский, секция 27, контур 25, расположенного за пределами 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/части земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка/части 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) со сроком полномочий 3 года. - Курилову Татьяну Владимировну, 18.07.1949

... повестки дня слушали:

представителя **участников долевой собственности Курилову Т.В.**, которая сообщила, что 27.03.2012 года Арендодатели заключили с Арендатором - ЗАО «Виктория» - Договор аренды части № 1 земельного участка сроком на 10 лет, - площадь части 945304 кв.м, - в которую входили все доли физических лиц, принадлежавшие на праве общей долевой собственности физическим лицам. Срок действия договора –10 лет со дня государственной регистрации, - до 25.04.2022 года.

Также договором предусмотрена возможность его продления на срок 5 (пять) лет без заключения соглашения о пролонгации, если ни одна из сторон не направила другой стороне извещение о прекращении арендных отношений за 3 месяца до окончания срока действия договора.

В настоящее время и до даты 25.04.2022 года Договор аренды от 27.03.2012 года является действующим Договором (дата регистрации: 25.04.2012 года. Номер регистрации: 23-23-25/037/2012-115) и, в случае отсутствия уведомления от стороны Арендодателей о намерении не продолжать арендные отношения, может автоматически считаться пролонгированным еще на срок пять лет.

Однако, с 25.04.2012 года произошли определенные изменения в составе участников общей долевой собственности, часть долей была выкуплена ЗАО «Виктория» у их собственников, часть долей унаследована гражданами. Из состава Арендодателей выбыли следующие граждане, умершие или продавшие доли: Дубровин В.И., Посохов Д.Н., Шупрут В.Г., Зайцева Г.М., Нагорная Н.В., Сапелкина И.Д., Щербина Р.А., Балдецкая В.И., Боровикова О.Н.

Представитель ЗАО «Виктория» Попов А.В. сообщил, что Арендатор – ЗАО «Виктория», - запланировал увеличить арендную плату на стандартную долю 3.86 га на 500 (пятьсот) кг зерна кукурузы. **Все участники собрания** выразили мнение, что все перечисленные изменения необходимо отразить документально в дополнительном соглашении к Договору аренды части земельного участка с К.№ 23:09:0208000:115.

Представитель участников долевой собственности Курилова Т.В. сообщила, что в настоящее время в земельном участке площадью 1076258.39 кв.м юридическому лицу, обрабатывающему земельный участок, - ЗАО «Виктория» - принадлежит 543/1841 доля, соответственно физическим лицам – 1298/1841 долей.

В связи этим, для продления арендных отношений с ЗАО «Виктория», в соответствии со ст. 6 Земельного Кодекса РФ, необходимо сформировать часть земельного участка, соответствующую 1298/1841 долям, принадлежащим физическим лицам.

Однако, в составе физических лиц имеется участник долевой собственности

регистрации (pdf) № 1177683311/2335 от 19.05.2021 г., Выпиской из ФССП № 166756111/2335 от 06.10.2020 г.

Очевидно, что данное обстоятельство может стать непреодолимым препятствием для государственной регистрации всей части земельного участка, состоящей из долей физических лиц.

Курилова Т.В. предложила не включать вышеуказанную 66/1841 долю, принадлежащую Хоцанян Е.А., в состав части участка, формируемую для передачи в аренду ЗАО «Виктория». Предложила сформировать часть из долей, свободных от всех обременений, кроме обременения арендой ЗАО «Виктория» по Договору аренды от 27.03.2012 года. Указанная часть отражена на прилагаемой Схеме расположения границ формируемой части земельного участка с кадастровым номером

23:09:0208000:115. Схема будет являться неотъемлемым Приложением № 2 к настоящему протоколу. Площадь формируемой части 720233 кв.м, что соответствует 1232/1841 долям.

Курилова Т.В. предложила: заключить Дополнительное соглашение №1 к действующему Договору аренды части земельного участка от 27.03.2012 года со сроком действия 10 (десять) календарных лет на площади части земельного участка, формируемой в 2022 году, соответствующей 1232/1841 долям физических лиц, на условиях для каждого собственника стандартной доли (3.86 га) за один календарный год **выплаты арендной платы:**

в виде натуральной сельскохозяйственной продукции, а именно: 1350 кг пшеницы, 650 кг ячменя, 500 кг кукурузы, 40 л подсолнечного масла, 50 кг сахара

или в виде денежного эквивалента натуральной продукции, а именно: пшеницы фуражной 1551,7 кг, ячменя 747,1 кг, кукурузы 574.72 кг, масла подсолнечного 45,97 л, сахара-песка 57,47 кг;

а также в виде денежной выплаты в размере 114.94% суммы земельного налога на долю арендодателя, указанной в Налоговом уведомлении,

и, в случае получения арендной платы в натуральном виде, денежной выплаты в размере 14.94 % от стоимости полученной натуральной продукции.

В дополнительном соглашении предусмотреть возможность комбинированного соотношения натуральной и денежной выплаты арендной платы.

Проект Дополнительного соглашения № 1 к действующему Договору аренды части земельного участка с кадастровым номером 23:09:0208000:115 считать неотъемлемым Приложением № 3 к настоящему протоколу.

Других предложений и мнений не поступило.

Вопрос поставленный на голосование:

3. Утвердить условия Дополнительного соглашения №1 к действующему Договору аренды части земельного участка от 27.03.2012 года с Арендатором ЗАО «Виктория», со сроком действия 10 (десять) календарных лет на площади части земельного участка размером **720233 кв.м,** формируемой в 2022 году, согласно прилагаемой Схеме, соответствующей 1232/1841 долям физических лиц, на условиях для каждого собственника стандартной доли (3.86 га) за один календарный год **следующей арендной платы:**

в виде натуральной сельскохозяйственной продукции, а именно: 1350 кг пшеницы, 650 кг ячменя, 500 кг кукурузы, 40 л подсолнечного масла, 50 кг сахара

или в виде денежного эквивалента натуральной продукции, а именно: пшеницы фуражной 1551,7 кг, ячменя 747,1 кг, кукурузы 574.72 кг, масла подсолнечного 45,97 л, сахара-песка 57,47 кг;

а также в виде денежной выплаты в размере 114.94% суммы земельного налога на долю арендодателя, указанной в Налоговом уведомлении,

и, в случае получения арендной платы в натуральном виде, денежной выплаты в размере 14.94 % от стоимости полученной натуральной продукции.

В дополнительном соглашении предусмотреть возможность комбинированного соотношения натуральной и денежной выплаты арендной платы.

Проект Дополнительного соглашения № 1 к действующему Договору аренды части земельного участка с кадастровым номером 23:09:0208000:115 считать неотъемлемым Приложением № 3 к настоящему протоколу.

Участники собрания выразили согласие с данным предложением.

Других предложений и мнений не поступило.

По вопросу № 3 в предложенной формулировке проголосовали открытым голосованием:

ЗА – 100 % участников собрания, ПРОТИВ - нет, ВОЗДЕРЖАЛСЯ - нет

По итогам голосования по вопросу № 3 единогласно принято решение:

3. Утвердить условия Дополнительного соглашения №1 к действующему Договору аренды части земельного участка от 27.03.2012 года с Арендатором ЗАО «Виктория», со сроком действия 10 (десять) календарных лет на площади части земельного участка размером 720233 кв.м, формируемой в 2022 году, согласно прилагаемой Схеме, соответствующей 1232/1841 долям физических лиц, на условиях для каждого собственника стандартной доли (3.86 га) за один календарный год следующей арендной платы:

в виде натуральной сельскохозяйственной продукции, а именно: 1350 кг пшеницы, 650 кг ячменя, 500 кг кукурузы, 40 л подсолнечного масла, 50 кг сахара

или в виде денежного эквивалента натуральной продукции, а именно: пшеницы фуражной 1551,7 кг, ячменя 747,1 кг, кукурузы 574.72 кг, масла подсолнечного 45,97 л, сахара-песка 57,47 кг;

а также в виде денежной выплаты в размере 114.94% суммы земельного налога на долю арендодателя, указанной в Налоговом уведомлении,

и, в случае получения арендной платы в натуральном виде, денежной выплаты в размере 14.94 % от стоимости полученной натуральной продукции.

В дополнительном соглашении предусмотреть возможность комбинированного соотношения натуральной и денежной выплаты арендной платы.

Проект Дополнительного соглашения № 1 к действующему Договору аренды части земельного участка с кадастровым номером 23:09:0208000:115 считать неотъемлемым Приложением № 3 к настоящему протоколу.

Повестка дня собрания исчерпана. Результаты голосования и принятые решения по вопросам повестки дня оглашены участникам собрания до его закрытия, собрание объявляется закрытым.

Настоящий протокол изготовлен на 6-ти листах в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у лица, по требованию которого проводилось общее собрание, - ЗАО «Виктория».

Второй экземпляр протокола хранится в органе местного самоуправления по месту расположения земельного участка, - Администрации Мирского сельского поселения Кавказского района Краснодарского края, - вместе со списком присутствующих на нем участников долевой собственности (представителей).

Приложения к протоколу:

1. Список лиц, присутствующих на общем собрании, на 1-м л.,
2. Схема расположения границ формируемой части земельного участка с кадастровым номером 23:09:0208000:115, площадь формируемой части 720234 кв.м, на 1 л.,
3. Проект Дополнительного соглашения № 1 к действующему Договору аренды части земельного участка с кадастровым № 23:09:0208000:115 от 27.03.2012 г., на 7 л.

Председатель собрания **Т.В. Курилова**

Секретарь собрания **А.В. Попов**

Уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления **И.Л. Филипченкова**