

ПРОТОКОЛ

общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 46:22:000000:72 (единое землепользование)

С. Бунино
Солнцевский район
Курская область

«24» августа 2023г.

Место проведения собрания:

Курская область, Солнцевский район, с. Бунино,
ул. Центральная, д. 39 (здание Дома культуры)

Общее собрание проводится по инициативе ООО «Курск АгроАктив» (ОГРН 1094611000131, ИНН 4611010458) – арендатора земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 46:22:000000:72 (единое землепользование) общей площадью 13 178 400 кв. м, расположенного по адресу: Курская область, Солнцевский район, Бунинский сельсовет (далее по тексту – Земельный участок), на основании Договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности от 05.08.2020 б/н (далее по тексту – Договор аренды), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 13.05.2021 № 46:22:000000:72-46/026/2021-103.

Извещение о проведении общего собрания с указанием даты, времени и места его проведения, повестки дня собрания опубликовано:

– в газете «Курская правда» от 27.06.2023 № 76 (27062),

– на сайте администрации Бунинского сельсовета Солнцевского района Курской области в сети Интернет (<https://bunino-r38.gosweb.gosuslugi.ru/>),

а также размещено на информационных щитах, расположенных на территории Бунинского сельсовета Солнцевского района Курской области.

На момент проведения настоящего общего собрания в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) от 17.08.2023г. № КУВИ-001/2023-185823838:

– общая площадь Земельного участка составляет 13 178 400 кв. м (1317,84 га);

– общее количество участников долевой собственности, права общей долевой собственности которых зарегистрированы в ЕГРН, составляет 41 (сорок один) собственник долей;

– общее количество зарегистрированных в ЕГРН долей в праве на Земельный участок составляет 210,88 (двести десять целых восемьдесят восемь сотых) долей.

Доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок выражены в форме простой арифметической дроби (1 (одна) доля – 1/212), площадь 1 (одной) доли составляет 6,22га.

Начало регистрации участников собрания: 10 часов 30 минут.

Открытие собрания: 11 часов 00 минут.

Заккрытие собрания: 12 часов 00 минут.

На общем собрании участников общей долевой собственности на Земельный участок присутствуют:

1. Уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, Глава администрации Бунинского сельсовета Солнцевского района Курской области Толмачева Галина Васильевна, действующая на основании решения Собрания депутатов Бунинского сельсовета Солнцевского района Курской области от 25.09.2019 № 9/49.

2. Участники долевой собственности и/или их представители, указанные в Регистрационном (явочном) листе (ФИО, документы, удостоверяющие личность; документы, подтверждающие право на долю/доли в праве общей долевой собственности на земельный участок; доверенности или иные документы, подтверждающие полномочия на участие в собрании), который является Приложением № 1 и неотъемлемой частью настоящего Протокола.

3. Представители ООО «Курск АгроАктив»:

- руководитель департамента недвижимости Терев Максим Максимович;
- менеджер по недвижимости департамента недвижимости Аверин Алексей Анатольевич;
- старший юрисконсульт Фоменко Наталья Борисовна.

Кворум: общее число участников общей долевой собственности на Земельный участок составляет – 41, владеющих 210,88 долями в праве общей долевой собственности на Земельный участок.

Все участники долевой собственности были уведомлены посредством опубликования в газете «Курская правда» от 27.06.2023 № 76 (27062), на сайте администрации Бунинского сельсовета Солнцевского района Курской области в сети Интернет, а также размещения на информационных щитах, расположенных на территории Бунинского сельсовета Солнцевского района Курской области, сообщения о проведении общего собрания с указанием даты, времени, места проведения собрания и повестки собрания.

На общем собрании присутствуют 7 (семь) участников долевой собственности (лично и через представителей, действующих на основании доверенностей), владеющих 177,88 (сто семьдесят семь целых восемьдесят восемь сотых) долями в праве общей долевой собственности на Земельный участок, что составляет 84,35 (восемьдесят четыре целых тридцать пять сотых) % от общего числа долей в праве общей долевой собственности на Земельный участок.

В соответствии с частью 5 статьи 14.1 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.

Учитывая, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на Земельный участок, а на настоящем собрании присутствуют представители участников долевой собственности, владеющие 84,35 % долей, **кворум, необходимый для признания общего собрания правомочным, имеется.**

Собрание правомочно.

Перед открытием собрания и обсуждением вопросов повестки дня представители собственников долей в праве общей долевой собственности на Земельный участок – участники настоящего общего собрания выразили желание осуществлять аудиозапись настоящего собрания для исключения возможности неоднозначного толкования формулировок вопросов, решений, порядка обсуждения и во избежание ошибок при подсчёте голосов, а также для изготовления протокола общего собрания.

Собрание проводится с осуществлением аудиозаписи с помощью индивидуальных записывающих устройств, принадлежащих участникам собрания.

Повестка собрания:

1. Определение порядка проведения собрания, способа голосования и подсчета голосов, утверждение повестки дня.

2. Избрание председателя, секретаря и членов счетной комиссии общего собрания участников долевой собственности.
3. Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности от 05.08.2020.
4. О выборе лица, уполномоченного от имени участников долевой собственности без доверенности заключать дополнительные соглашения к договору аренды Земельного участка, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий.

По первому вопросу:

СЛУШАЛИ: Представителя арендатора Земельного участка – Фоменко Наталью Борисовну, которая сообщила, что собрание проводится в очной форме – совместное присутствие собственников земельных долей для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по поставленным на голосование вопросам.

Фоменко Н.Б. предложила участникам собрания осуществлять подсчет голосов в порядке открытого голосования, голосовать либо поднятием руки, либо путем опроса каждого из участников о том, как он голосует по поставленному вопросу повестки дня. При подсчете голосов предложила исходить из того, что каждый участник настоящего собрания обладает голосами пропорционально принадлежащих ему долей в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Повестка дня собрания утверждается в том виде, в котором опубликована в извещении. Фоменко Н.Б. пояснила, что менять повестку дня или включать в нее дополнительные вопросы нельзя, т.к. это может послужить основанием для признания принятого решения по дополнительно внесенным в повестку дня вопросам недействительными.

ПРЕДЛОЖЕНО: При обсуждении вопроса относительно порядка подсчета голосов, участники собрания выразили желание голосовать путем поднятия руки с учётом количества имеющихся у каждого голосующего долей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» – 100%.

«Против» – 0%.

«Воздержался» – 0%.

По первому вопросу РЕШИЛИ:

Осуществлять подсчет голосов в порядке открытого голосования путем поднятия руки с учётом количества имеющихся у каждого голосующего долей. При подсчете голосов исходить из того, что каждый участник настоящего собрания обладает голосами пропорционально принадлежащих ему долей в праве общей долевой собственности на земельный участок.

По второму вопросу:

СЛУШАЛИ: Фоменко Н.Б., которая предложила избрать председателем собрания – Главу администрации Бунинского сельсовета Солнцевского района Курской области Толмачеву Галину Васильевну, секретарем собрания Фоменко Н.Б.; функции счётной комиссии возложить на председателя и секретаря собрания.

ПРЕДЛОЖЕНО: Фоменко Н.Б. учитывая, что на собрании присутствуют всего 7 собственников земельных долей (лично и через представителя), а подсчет голосов решено осуществлять в порядке открытого голосования путем поднятия руки, сообщила об отсутствии необходимости избрания счётной комиссии и предложила подсчет голосов осуществлять

председателем и секретарем собрания и отражать в настоящем протоколе без составления протокола счѐтной комиссии.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» – 100%.

«Против» – 0%.

«Воздержался» – 0%.

По второму вопросу РЕШИЛИ:

Избрать председателем общего собрания – Главу администрации Бунинского сельсовета Солнцевского района Курской области Толмачеву Галину Васильевну.

Избрать секретарем общего собрания – Фоменко Наталью Борисовну.

Счѐтную комиссию не избирать, подсчѐт голосов поручить председателю и секретарю собрания.

По третьему вопросу:

СЛУШАЛИ: Терева М.М., который сообщил, что ООО «Курск АгроАктив», как арендатор Земельного участка, предлагает участникам долевой собственности увеличить размер арендной платы,

вместо (за 1/212 доли в год):

- в натуральном выражении – 1 500 (одна тысяча пятьсот) килограмм пшеницы 5-го класса;
- в денежном выражении – 2 000 (две тысячи) рублей;
- в размере суммы возмещения, уплаченного Арендодателями земельного налога, в соответствии с требованиями налогового законодательства, за исключением НДС по ставке, действующей на момент возмещения,

установить арендную плату за 1 (одну) целую долю в праве в размере 1/212 за 1 (один) год аренды (размер арендной платы за нецелую долю или несколько долей в праве на Участок рассчитывается пропорционально размеру арендной платы, приходящемуся на 1 (одну) целую долю) в следующем размере:

- в натуральном выражении – 2 000 (две тысячи) килограмм пшеницы 5-го класса, соответствующего ГОСТ 9353-2016 «Пшеница. Технические условия»;
- в денежном выражении – 15 000 рублей, в том числе НДС по ставке, действующей на момент оплаты;
- в размере суммы возмещения, уплаченного Арендодателями земельного налога.

По заявлению Арендодателя вместо выдачи сельхозпродукции оплата натуральной части арендной платы (полностью или частично) может быть произведена денежными средствами из расчета средней рыночной стоимости пшеницы 5-го класса, сложившейся в Курской области на момент обращения с заявлением на выплату арендной платы (части соответствующей арендной платы) денежными средствами, по сведениям полученным Арендатором от ведущих аналитических агентств (например, от Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР)).

Арендная плата включает в себя НДС по ставке, действующей на момент оплаты, который Арендатор, являясь налоговым агентом в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, обязан исчислить и перечислить в бюджетную систему Российской Федерации.

Размер арендной платы за неполный период аренды (месяц) исчисляется пропорционально отношению количества календарных дней использования Арендатором Участка в соответствующем месяце к количеству дней этого месяца.

Относительно условий оплаты Фоменко Н.Б. предложила дополнить Договор аренды пунктом 4.2.4. следующего содержания: «Арендодатели обязаны своевременно получать арендную плату в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.» и установить следующие сроки оплаты арендной платы:

- в натуральном выражении – с 15 сентября до 15 ноября текущего года выплаты по месту нахождения обособленного подразделения Арендатора в д. Бунино Солнцевского района Курской области.

По обращению Арендодателей Арендатор организует доставку натуральной части арендной платы до предварительно согласованного места в населенном пункте, расположенном в границах Бунинского сельсовета Солнцевского района Курской области.

Заявление на выплату арендной платы денежными средствами вместо натуральной части (полностью или частично) должно быть подано до 01 сентября текущего года аренды с приложением следующих документов:

- актуальных реквизитов для перечисления арендной платы, заверенных банком и Арендодателем;
- согласия об обработке персональных данных;
- документа, подтверждающего право собственности на долю в праве на Участок на момент обращения в копии (оригинал для сравнения).

При предоставлении указанных выше документов Арендодатели обязаны предъявить оригинал паспорта для удостоверения личности.

Если за выплатой арендной платы обращается представитель Арендодателя, то Арендатору, кроме указанного выше, предоставляются:

- нотариально заверенная доверенность, подтверждающая право на получение арендной платы вместо Арендодателя по настоящему Договору аренды.
- согласие об обработке персональных данных Поверенного.

При предоставлении указанных выше документов, Поверенный обязан предъявить оригинал паспорта для удостоверения личности и его копию.

После 31 декабря в случае невыполнения Арендодателями обязательства по своевременному получению арендной платы в натуральном выражении в установленные настоящим Договором сроки, Арендатор при наличии у него реквизитов Арендодателей для перечисления денежных средств имеет право произвести выдачу (перечисление) арендной платы в денежном выражении из расчета средней рыночной стоимости пшеницы 5-го класса, сложившейся в Курской области на 10 января года, следующего за годом оплаты арендной платы, по сведениям полученным Арендатором от ведущих аналитических агентств (например, от Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР)).

В случае не предоставления Арендодателями реквизитов для перечисления арендной платы Арендатор не несет ответственности за неоплату / несвоевременную оплату арендной платы, риск несвоевременного получения арендной платы несут Арендодатели.

- возмещения, уплаченного Арендодателями земельного налога – не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Арендодателями соответствующего заявления с приложением квитанции об оплате налога и налоговое уведомление за соответствующий налоговый период.

При этом Терев М.М. отметил, что увеличение арендной платы распространяет свое действие с начала текущего года.

Терев М.М., также предложил участникам долевой собственности продлить срок аренды по Договору аренды ещё на 15 (пятнадцать) лет (сейчас договор действует по 01.10.2035, а будет по 01.10.2050).

ПРЕДЛОЖЕНО: Участники собрания обсудили озвученные представителем арендатора Земельного участка, новые условия аренды, замечаний и предложений не высказали. При обсуждении данного вопроса Фоменко Н.Б. сообщила участникам собрания, что в соответствии с принятым на настоящем собрании решением будет подготовлено Дополнительное соглашение от 24.08.2023 № 1 к Договору аренды, содержащее новые условия о сроке аренды, размере и условиях выдачи арендной платы, согласованные на настоящем собрании.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» – 100%.

«Против» – 0%.

«Воздержался» – 0%.

По третьему вопросу РЕШИЛИ:

Увеличить размер арендной платы и изменить порядок её оплаты, путем подписания Дополнительного соглашения от 24.08.2023 № 1 к договору аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности от 05.08.2020 б/н, на следующих условиях:

Арендная плата за 1 (одну) целую долю в праве в размере 1/212 за 1 (один) год аренды составляет:

- в натуральном выражении – 2 000 (две тысячи) килограмм пшеницы 5-го класса, соответствующего ГОСТ 9353-2016 «Пшеница. Технические условия»;
- в денежном выражении – 15 000 рублей, в том числе НДС по ставке, действующей на момент оплаты;
- в размере суммы возмещения, уплаченного Арендодателями земельного налога.

Размер арендной платы за нецелую долю или несколько долей в праве на Участок рассчитывается пропорционально размеру арендной платы, приходящемуся на 1 (одну) целую долю.

По заявлению Арендодателя вместо выдачи сельхозпродукции оплата натуральной части арендной платы (полностью или частично) может быть произведена денежными средствами из расчета средней рыночной стоимости пшеницы 5-го класса, сложившейся в Курской области на момент обращения с заявлением на выплату арендной платы (части соответствующей арендной платы) денежными средствами, по сведениям полученным Арендатором от ведущих аналитических агентств (например, от Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР)).

Арендная плата включает в себя НДС по ставке, действующей на момент оплаты, который Арендатор, являясь налоговым агентом в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, обязан исчислить и перечислить в бюджетную систему Российской Федерации.

Размер арендной платы за неполный период аренды (месяц) исчисляется пропорционально отношению количества календарных дней использования Арендатором Участка в соответствующем месяце к количеству дней этого месяца.

Порядок оплаты арендной платы:

Арендная плата в натуральном выражении выдается в период с 15 сентября до 15 ноября текущего года выплаты по месту нахождения обособленного подразделения Арендатора в д. Бунино Солнцевского района Курской области.

По обращению Арендодателей Арендатор организует доставку натуральной части арендной платы до предварительно согласованного места в населенном пункте, расположенном в границах Зуевского сельсовета Солнцевского района Курской области.

Заявление на выплату арендной платы денежными средствами вместо натуральной части (полностью или частично) должно быть подано до 01 сентября текущего года аренды с приложением следующих документов:

- актуальных реквизитов для перечисления арендной платы, заверенных банком и Арендодателем;
- согласия об обработке персональных данных;
- документа, подтверждающего право собственности на долю в праве на Участок на момент обращения в копии (оригинал для сравнения).

При предоставлении указанных выше документов Арендодатели обязаны предъявить оригинал паспорта для удостоверения личности.

Если за выплатой арендной платы обращается представитель Арендодателя, то Арендатору, кроме указанного выше, предоставляются:

- нотариально заверенная доверенность, подтверждающая право на получение арендной платы вместо Арендодателя по настоящему Договору аренды.
- согласие об обработке персональных данных Поверенного.

При предоставлении указанных выше документов, Поверенный обязан предъявить оригинал паспорта для удостоверения личности и его копию.

После 31 декабря в случае невыполнения Арендодателями обязательства по своевременному получению арендной платы в натуральном выражении в установленные настоящим Договором сроки, Арендатор при наличии у него реквизитов Арендодателей для перечисления денежных средств имеет право произвести выдачу (перечисление) арендной платы в денежном выражении из расчета средней рыночной стоимости пшеницы 5-го класса, сложившейся в Курской области на 10 января года, следующего за годом оплаты арендной платы, по сведениям полученным Арендатором от ведущих аналитических агентств (например, от Института конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР)).

Арендная плата в денежном выражении оплачивается Арендатором ежегодно в период с 01 сентября по 15 ноября текущего года выплаты на расчётный счёт Арендодателя по предоставленным им актуальным реквизитам, заверенным банком и Арендодателем.

В случае не предоставления Арендодателями реквизитов для перечисления арендной платы Арендатор не несет ответственности за неоплату / несвоевременную оплату арендной платы, риск несвоевременного получения арендной платы несет Арендодатели.

Арендная плата в виде возмещения, уплаченного Арендодателями земельного налога выплачивается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Арендодателями соответствующего заявления с приложением квитанции об оплате налога и налоговое уведомление за соответствующий налоговый период.

Новые условия арендной платы по Договору аренды в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются к отношениям сторон Договора аренды с 01.01.2023.

Размер арендной платы может пересматриваться по соглашению Сторон.

Дополнить Договор аренды пунктом 4.2.4. следующего содержания: «Арендодатели обязаны своевременно получать арендную плату в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.»

Продлить срок аренды по Договору аренды по 01.10.2050.

По четвёртому вопросу:

СЛУШАЛИ: Фоменко Н.Б., которая сообщила, что в связи с принятым настоящим общим собранием решением о заключении Дополнительного соглашения от 24.08.2023 № 1 к Договору аренды, необходимо в порядке пункта 4 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» выбрать уполномоченное лицо, которое от имени участников долевой собственности будет действовать без доверенности при заключении Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды и его государственной регистрации в ЕГРН. Таким уполномоченным лицом выбрать Фоменко Н.Б. сроком на 1 год.

БЫЛИ ЗАДАНЫ ВОПРОСЫ: вопросов не задано, иных кандидатур не предложено.

ПРЕДЛОЖЕНО: избрать Фоменко Наталью Борисовну, 26 апреля 1972 года рождения, уроженку г. Курска, гражданку России, паспорт серия 38 17 № 128403, выдан Отделением № 1 ОУФМС России по Курской области 20.05.2017, проживающую по адресу: Российская Федерация, Курская область, г. Курск, пр-т Дружбы, дом № 17, кв. 26 уполномоченным лицом участников долевой собственности на земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 46:22:000000:72 (единое землепользование) общей площадью 13 178 400 кв. м, расположенного по адресу: Курская область, Солнцевский район, Бунинский сельсовет, сроком на 1 (один) год на совершение действий без доверенности от имени участников долевой собственности при: заключении Дополнительного соглашения от 24.08.2023 № 1 к Договору аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности от 05.08.2020 б/н, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 13.05.2021 за номером государственной регистрации 46:22:000000:72-46/026/2021-103, утвержденного настоящим собранием по пункту 3 повестки дня и его государственной регистрации в ЕГРН.

Выдать (при необходимости) Фоменко Н.Б. выписку из протокола, подтверждающую его полномочия и срок их действия, заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения по месту расположения Земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» – 100%.

«Против» – 0%.

«Воздержался» – 0%.

По четвертому вопросу РЕШИЛИ:

В соответствии с пп. 6 п. 3 и п. 4 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» избрать Фоменко Наталью Борисовну, 26 апреля 1972 года рождения, уроженку г. Курска, гражданку России, паспорт серия 38 17 № 128403, выдан Отделением № 1 ОУФМС России по Курской области 20.05.2017, проживающую по адресу: Российская Федерация, Курская область, г. Курск, пр-т Дружбы, дом № 17, кв. 26 уполномоченным лицом участников долевой собственности на земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 46:22:000000:72 (единое землепользование) общей площадью 13 178 400 кв. м, расположенного по адресу: Курская область, Солнцевский район, Бунинский сельсовет,

сроком на 1 (один) год на совершение действий без доверенности от имени участников долевой собственности:

– при заключении Дополнительного соглашения от 24.08.2023 № 1 к Договору аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности от 05.08.2020 б/н, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 13.05.2021 за номером государственной регистрации 46:22:000000:72-46/026/2021-103, утвержденного настоящим собранием по пункту 3 повестки дня и его государственной регистрации в ЕГРН.

Выдать (при необходимости) Фоменко Н.Б. выписку из протокола, подтверждающую его полномочия и срок их действия, заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения по месту расположения Земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

К настоящему Протоколу общего собрания прилагаются следующие документы, которые являются его неотъемлемой частью:

– Приложение № 1 «Список участников долевой собственности на земельный участок, присутствующих на собрании (Регистрационный (явочный) лист) – на 12-и листах.

Председатель собрания
Глава администрации Бунинского сельсовета
Солнцевского района Курской области



Г.В. Толмачева

Секретарь собрания

Н.Б. Фоменко