

ПРОТОКОЛ №20

общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 31:03:1914001:9, имеющий адресные ориентиры: Белгородская обл., р-н Губкинский, в границах АОЗТ им. Тимирязева.

Дата составления протокола: 26 февраля 2025 года.

Место проведения собрания	Белгородская обл., Губкинский р-он, с. Сапрыкино, ул. Центральная, д.49 (здание Сапрыкинской территориальной администрации)
Форма проведения собрания	общее собрание (совместное присутствие собственников земельных долей, их представителей, действующих на основании доверенности, для обсуждения повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование)
Дата проведения собрания:	26 февраля 2025 года
Начало регистрации	09 ч. 30 мин.
Начало собрания	10 ч. 00 мин.
Общее количество собственников земельных долей по состоянию на 25 февраля 2025 г.	8
Присутствует участников	3 собственника земельных долей (Приложение - Список присутствующих участников долевой собственности на земельный участок 31:03:1914001:9), что составляет 37,5% от общего числа собственников
Количество долей в праве общей долевой собственности у присутствующих участников	4 доли, что составляет 80% от общего числа долей в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Собрание открыла – Болгова Ольга Васильевна, начальник отдела оборота сельскохозяйственных земель администрации Губкинского городского округа, уполномоченное должностное лицо администрации Губкинского городского округа согласно распоряжения администрации Губкинского городского округа № 29.08.2024 г. № 506-р «О наделении должностных лиц администрации Губкинского городского округа полномочиями», которая доложила участникам собрания, что собрание участников долевой собственности проводится по инициативе арендатора

земельного участка, одновременно являющимся участником долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 31:03:1914001:9, (далее – Земельный участок) – Акционерного общества «Орлик».

Извещение участников долевой собственности осуществлялось посредством опубликования соответствующего сообщения в официальном печатном издании органов местного самоуправления Муниципальный вестник № 1 от 16 января 2025 г. - Приложение к газете «Новое Время», опубликования извещения на официальной странице администрации Губкинского городского округа Белгородской области в сети Internet, а также размещения извещения на информационных щитах в сельском поселении.

Земельный участок находится в общей долевой собственности 8 участников долевой собственности, на собрании присутствует 3 участника общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Перечень лиц присутствующих на собрании и реквизиты документов, удостоверяющих личность и права на земельную долю, содержатся в Списке участников долевой собственности, присутствовавших на собрании, который в соответствии с подпунктом 9 статьи 14.1 Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» передается на хранение в администрацию Губкинского городского округа.

Способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок.

Присутствующие на собрании участники в совокупности владеют Четырьмя долями в праве общей собственности на земельный участок, что составляет 80 % от общего числа долей в праве общей собственности.

Таким образом, в соответствии с пунктом 5 статьи 14.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», общее собрание участников долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения считается правомочным.

Кворум для рассмотрения вопросов повестки дня имеется.

Кроме участников долевой собственности на земельный участок в собрании принимает участие главный специалист отдела оборота сельскохозяйственных земель администрации Губкинского городского округа Медведева Юлия Евгеньевна и юрисконсульт АО «Орлик» Иванов Алексей Владимирович.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Избрание председателя и секретаря собрания, счетной комиссии.
2. Об условиях договора аренды земельного участка.
3. 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, 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.

Разъясняется порядок голосования:

Решения принимаются общим собранием открытым голосованием. В соответствии с абзацем 2 пункта 8 статьи 14.1 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.

Для выражения своей воли по поставленному на голосование вопросу повестки дня, голосовать открыто - поднятием рук.

Перешли к рассмотрению и принятию решений по вопросам повестки дня общего собрания.

По первому вопросу повестки дня:

Избрание председателя и секретаря собрания, счетной комиссии.

Болгова О.В. предложила избрать председателем собрания – Овчарова Анатолия Николаевича, секретарём собрания – Иванова Алексея Владимировича.

Других предложений не поступило.

Участники общей долевой собственности на земельный участок посоветовавшись приняли решение счетную комиссию не избирать.

Вопрос поставленный на голосование: избрать председателем собрания – Овчарова Анатолия Николаевича, секретарём собрания - Иванова Алексея Владимировича, продолжать работу собрания без счетной комиссии.

Результат голосования:

Вариант голосования:	Количество голосов
«за»	единогласно
«против»	нет
«воздержался»	нет

Решение принято единогласно.

Принятое решение по первому вопросу повестки дня:

Избрать председателем собрания – Овчарова Анатолия Николаевича, секретарём собрания - Иванова Алексея Владимировича, продолжить работу собрания без счетной комиссии.

По второму вопросу повестки дня:

Об условиях договора аренды земельного участка.

Председатель собрания предоставил слово представителю АО «Орлик» Иванову Алексею Владимировичу, который предложил участникам общей долевой собственности дополнить, изменить, уточнить некоторые положения Договора аренды, о чём заключить дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателей от 21 апреля 2014 года. Ивановым А.В. озвучены условия, изложенные в Дополнительном соглашении. Разъяснены пункты Договора аренды, предложенные к изменению или дополнению.

От участников собрания по изложенному материалу вопросов не последовало.

Председателем собрания поставлен на голосование вопрос: принять условия аренды земельного участка с кадастровым номером 31:03:1914001:9, изложенные в форме Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателей от 21 апреля 2014 года, а именно:

1. Изложить пункт 1.1. Договора аренды в следующей редакции:

«1.1. Арендодатели предоставляют, а Арендатор принимает в аренду земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 31:03:1914001:9, общей площадью 330001 кв.м. для сельскохозяйственного производства, имеющий адресные ориентиры: Белгородская обл., р-н Губкинский, в границах АОЗТ им. Тимирязева».

2. Увеличить срок действия Договора аренды земельного участка на 10 (десять) лет с 26 февраля 2025 г., путем внесения изменений в раздел 2 Договора аренды земельного участка, изложив пункт 2.1. Договора аренды в следующей редакции:

«2.1. Настоящий договор заключен на срок с 21.04.2014г. по 26 февраля 2035 г. и вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.»

3. Пункт 3.1. Договора аренды изложить в следующей редакции:

«3.1. Ежегодный размер арендной платы за земельный участок, из расчета на 1/5 долю, составляет:

Вид арендной платы/Продукция	Ед. измерения	Ежегодный размер платежа в натуральном выражении	Период оплаты ежегодно
Зерно (фуражное)	кг	1000	с 01 августа до 30 ноября
Сахар	кг	25	с 01 августа

			до 30 ноября
Масло подсолнечное	л	10	с 01 августа до 30 ноября

Арендатор вправе без согласия Арендодателей увеличить размер выплачиваемой арендной платы».

4. Дополнить Договор аренды пунктом 3.5. следующего содержания:

«3.5. Выдача арендной платы осуществляется со склада Арендатора, по предъявлению Арендодателем документа, удостоверяющего личность, либо документа, удостоверяющего личность и оригинала доверенности, удостоверенной нотариально (заверенной нотариально копии доверенности), если получателем является представитель Арендодателя.

В случае смерти Арендодателя, выплата арендной платы осуществляется вступившим в права наследования наследникам, на основании документов, подтверждающих переход права собственности на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Стороны установили, что арендная плата выплачивается за текущий год. В случае неполучения Арендодателем арендной платы в срок, установленный пунктом 3.1. настоящего Договора, Арендодатель утрачивает право требовать выплаты арендной платы за прошедшие периоды, за исключением случаев невыплаты арендной платы по вине Арендатора».

5. Дополнить Договор аренды пунктом 3.6. следующего содержания:

«3.6. Арендатор осуществляет единовременную выплату суммы на ритуальные услуги, в случае смерти Арендодателя. Выплата производится лицу, осуществившему захоронение. Размер выплаты составляет 3000 (три тысяч) рублей. Выплата осуществляется на основании заявления и копии свидетельства о смерти. Размер указанной выплаты Арендатором может быть увеличен в одностороннем порядке, без согласования с Арендодателями».

6. Дополнить Договор аренды пунктом 3.7. следующего содержания:

«3.7. Арендодатель до даты выдачи арендной платы за текущий год, в случае изменения своих персональных данных, сообщает Арендатору как налоговому агенту, для корректной уплаты НДФЛ, о соответствующих изменениях и предоставляет копии документов. Ответственность за нарушения налогового законодательства по уплате НДФЛ связанные с изменением персональных данных Арендодателя, несет Арендодатель, не сообщивший заблаговременно Арендатору о данных изменениях».

7. Дополнить Договор аренды пунктом 4.2.4. следующего содержания:

«4.2.4. Арендодатель обязан обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление настоящего договора или права выкупа земельного участка (долей в праве общей долевой собственности на земельный участок) при прочих равных условиях перед другими лицами».

8. Дополнить права Арендатора, изложенные в пункте 4.3. Договора аренды, следующими положениями:

«4.3.4. Собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от их реализации;

4.3.5. Сдать полностью или частично в субаренду арендованный земельный участок, без согласования с Арендодателем;

4.3.6. В одностороннем порядке уменьшить размер арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, например погодные условия, собранный урожай на арендованном земельном участке будет меньше в сравнении с предшествующим годом на 25%;

4.3.7. Имеет преимущественное право выкупа земельных долей перед другими лицами;

4.3.8. На возмещение потерь, убытков и прочих затрат в случаях, связанных с необходимостью изъятия у Арендодателя земельного участка для государственных или муниципальных нужд».

9. Пункт 4.3.3. Договора аренды изложить в следующей редакции:

«4.3.3. Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора аренды, согласно п. 6.4. настоящего Договора».

10. Исключить пункт 4.4.8 Договора аренды.

11. Пункт 6.4. Договора аренды изложить в следующей редакции:

«6.4. В случае если ни одна из сторон не заявит не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия договора в письменной форме о своем намерении прекратить его действие, Договор считается продленным на срок 10 (десять) лет на тех же условиях. Количество подобных пролонгаций не ограничено.

В случае продления Договора аренды на основании данного пункта, соответствующее уведомление госоргана от Арендатора является основанием для государственного органа для внесения изменений в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Переход права собственности на земельный участок (долю в праве общей долевой собственности на земельный участок) не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора».

12. Дополнить Договор аренды пунктом 6.6. следующего содержания:

«6.6. Изменение условий Договора и его прекращение до истечения срока допускается по письменному соглашению сторон, но до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ Арендатора.

Все изменения и дополнения к настоящему договору будут считаться действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

При прекращении действия настоящего Договора, не зависимо от оснований прекращения, Арендатор оставляет за собой право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от их реализации».

13. Остальные условия Договора аренды оставить без изменений.

14. Настоящее дополнительное соглашение заключено в 2-х экземплярах один из которых для АО «Орлик», второй для Арендодателя.

Результат голосования:

Вариант голосования:	Количество голосов
«за»	единогласно
«против»	нет
«воздержался»	нет

Решение принято единогласно.

Принятое решение по второму вопросу повестки дня:

принять следующие условия аренды земельного участка с кадастровым номером 31:03:1914001:9, в форме Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателей от 21 апреля 2014 года:

1. Изложить пункт 1.1. Договора аренды в следующей редакции:

«1.1. Арендодатели предоставляют, а Арендатор принимает в аренду земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 31:03:1914001:9, общей площадью 330001 кв.м. для сельскохозяйственного производства, имеющий адресные ориентиры: Белгородская обл., р-н Губкинский, в границах АОЗТ им. Тимирязева».

2. Увеличить срок действия Договора аренды земельного участка на 10 (десять) лет с 26 февраля 2025 г., путем внесения изменений в раздел 2 Договора аренды земельного участка, изложив пункт 2.1. Договора аренды в следующей редакции:

«2.1. Настоящий договор заключен на срок с 21.04.2014г. по 26 февраля 2035 г. и вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.»

3. Пункт 3.1. Договора аренды изложить в следующей редакции:

«3.1. Ежегодный размер арендной платы за земельный участок, из расчета на 1/5 долю, составляет:

Вид арендной платы/Продукция	Ед. измерения	Ежегодный размер платежа в натуральном выражении	Период оплаты ежегодно
Зерно (фуражное)	кг	1000	с 01 августа до 30 ноября
Сахар	кг	25	с 01 августа до 30 ноября
Масло подсолнечное	л	10	с 01 августа до 30 ноября

Арендатор вправе без согласия Арендодателей увеличить размер выплачиваемой арендной платы».

4. Дополнить Договор аренды пунктом 3.5. следующего содержания:

«3.5. Выдача арендной платы осуществляется со склада Арендатора, по предъявлению Арендодателем документа, удостоверяющего личность, либо документа, удостоверяющего личность и оригинала доверенности, удостоверенной нотариально (заверенной нотариально копии доверенности), если получателем является представитель Арендодателя.

В случае смерти Арендодателя, выплата арендной платы осуществляется вступившим в права наследования наследникам, на основании документов, подтверждающих переход права собственности на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Стороны установили, что арендная плата выплачивается за текущий год. В случае неполучения Арендодателем арендной платы в срок, установленный пунктом 3.1. настоящего Договора, Арендодатель утрачивает право требовать выплаты арендной

платы за прошедшие периоды, за исключением случаев невыплаты арендной платы по вине Арендатора».

5. Дополнить Договор аренды пунктом 3.6. следующего содержания:

«3.6. Арендатор осуществляет единовременную выплату суммы на ритуальные услуги, в случае смерти Арендодателя. Выплата производится лицу, осуществившему захоронение. Размѣре выплаты составляет 3000 (три тысяч) рублей. Выплата осуществляется на основании заявления и копии свидетельства о смерти. Размѣр указанной выплаты Арендатором может быть увеличен в одностороннем порядке, без согласования с Арендодателями».

6. Дополнить Договор аренды пунктом 3.7. следующего содержания:

«3.7. Арендодатель до даты выдачи арендной платы за текущий год, в случае изменения своих персональных данных, сообщает Арендатору как налоговому агенту, для корректной уплаты НДФЛ, о соответствующих изменениях и предоставляет копии документов. Ответственность за нарушения налогового законодательства по уплате НДФЛ связанные с изменением персональных данных Арендодателя, несет Арендодатель, не сообщивший заблаговременно Арендатору о данных изменениях».

7. Дополнить Договор аренды пунктом 4.2.4. следующего содержания:

«4.2.4. Арендодатель обязан обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление настоящего договора или права выкупа земельного участка (долей в праве общей долевой собственности на земельный участок) при прочих равных условиях перед другими лицами».

8. Дополнить права Арендатора, изложенные в пункте 4.3. Договора аренды, следующими положениями:

«4.3.4. Собственности на посеы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от их реализации;

4.3.5. Сдать полностью или частично в субаренду арендованный земельный участок, без согласования с Арендодателем;

4.3.6. В одностороннем порядке уменьшить размѣр арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, например погодные условия, собранный урожай на арендованном земельном участке будет меньше в сравнении с предшествующим годом на 25%;

4.3.7. Имеет преимущественное право выкупа земельных долей перед другими лицами;

4.3.8. На возмещение потерь, убытков и прочих затрат в случаях, связанных с необходимостью изъятия у Арендодателя земельного участка для государственных или муниципальных нужд».

9. Пункт 4.3.3. Договора аренды изложить в следующей редакции:

«4.3.3. Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора аренды, согласно п. 6.4. настоящего Договора».

10. Исключить пункт 4.4.8 Договора аренды.

11. Пункт 6.4. Договора аренды изложить в следующей редакции:

«6.4. В случае если ни одна из сторон не заявит не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия договора в письменной форме о своем намерении прекратить его действие, Договор считается продленным на срок 10 (десять) лет на тех же условиях. Количество подобных пролонгаций не ограничено.

В случае продления Договора аренды на основании данного пункта, соответствующее уведомление госоргана от Арендатора является основанием для

государственного органа для внесения изменений в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Переход права собственности на земельный участок (долю в праве общей долевой собственности на земельный участок) не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора».

12. Дополнить Договор аренды пунктом 6.6. следующего содержания:

«6.6. Изменение условий Договора и его прекращение до истечения срока допускается по письменному соглашению сторон, но до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ Арендатора.

Все изменения и дополнения к настоящему договору будут считаться действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

При прекращении действия настоящего Договора, не зависимо от оснований прекращения, Арендатор оставляет за собой право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от их реализации».

13. Остальные условия Договора аренды оставить без изменений.

14. Настоящее дополнительное соглашение заключено в 2-х экземплярах один из которых для АО «Орлик», второй для Арендодателя.

По третьему вопросу повестки дня:

Об избрании лица, уполномоченного действовать без доверенности от имени участников долевой собственности, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий.

Председатель собрания предложил избрать Иванова Алексея Владимировича (паспорт 14 04 328394, выданный отделом внутренних дел города Алексеевки Белгородской области 27.10.2003 г., код подразделения 312-001), лицом, уполномоченным действовать без доверенности от имени участников долевой собственности; указал срок и объем полномочий уполномоченного лица.

Других предложений не поступило.

Вопрос поставленный на голосование: избрать Иванова Алексея Владимировича (паспорт 14 04 328394, выданный отделом внутренних дел города Алексеевки Белгородской области 27.10.2003 г., код подразделения 312-001), лицом, уполномоченным действовать без доверенности от имени участников долевой собственности при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (ограничений, обременений прав) на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности и образуемых из него земельных участков, а также заключать (с правом подписи) дополнительное соглашение к договору аренды данного земельного участка, подписывать соглашения об изменении заключенного договора аренды, быть представителем в органах регистрации прав, в том

числе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области при заключении и государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, с правом подписания и обращения с заявлением о проведении государственной регистрации Дополнительного соглашения к Договору аренды, с правом предоставления и получения необходимых для этого документов, справок и проч., подавать различные заявления, с правом внесения изменений в ЕГРН, исправления технических ошибок, снятия обременения, получать документы, в том числе выписки из Единого государственного реестра недвижимости; собирать, предоставлять и получать необходимые справки и документы, в том числе получать копии, дубликаты или оригиналы правоустанавливающих документов, подавать разного рода заявления.

Установить срок предоставленных общим собранием полномочий – 3 (три) года. Началом исчисления данного срока считать дату проведения настоящего собрания.

Результат голосования:

Вариант голосования:	Количество голосов
«за»	единогласно
«против»	нет
«воздержался»	нет

Решение принято единогласно.

Принятое решение по третьему вопросу повестки дня:

Определить Иванова Алексея Владимировича (паспорт 14 04 328394, выданный отделом внутренних дел города Алексеевки Белгородской области 27.10.2003 г., код подразделения 312-001), - лицом, уполномоченным действовать без доверенности от имени участников долевой собственности при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (ограничений, обременений прав) на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности и образуемых из него земельных участков, а также заключать (с правом подписи) дополнительное соглашение к договору аренды данного земельного участка, подписывать соглашения об изменении заключенного договора аренды, быть представителем в органах регистрации прав, в том числе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области при заключении и государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, с правом подписания и обращения с заявлением о проведении государственной регистрации Дополнительного соглашения к Договору аренды, с правом предоставления и получения необходимых для этого документов, справок и проч., подавать различные заявления, с правом внесения изменений в ЕГРН, исправления

технических ошибок, снятия обременения, получать документы, в том числе выписки из Единого государственного реестра недвижимости; собирать, предоставлять и получать необходимые справки и документы, в том числе получать копии, дубликаты или оригиналы правоустанавливающих документов, подавать разного рода заявления.

Установить срок предоставленных общим собранием полномочий – 3 (три) года.


Началом исчисления данного срока считать дату проведения настоящего собрания – 26 февраля 2025 г.

На этом вопросы повестки дня рассмотрены.

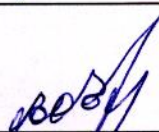
Собрание объявляется закрытым.

Приложение к протоколу: список участников долевой собственности на земельный участок, присутствовавших на собрании.

Уполномоченное должностное лицо
администрации Губкинского городского
округа, начальник отдела оборота
сельскохозяйственных земель


_____ О.В. Болгова

Председатель собрания


_____ А.Н. Овчаров

Секретарь собрания


_____ А.В. Иванов