

ПРОТОКОЛ

общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 63:35:0000000:1469, расположенный по адресу: Самарская область, Челно-Вершинский район, сельское поселение Чувашское Урметьево

Самарская область,
Челно-Вершинский район
с. Чувашское Урметьево

07 июня 2023 года

О предстоящем собрании было объявлено путём размещения объявления в газете «Волжская коммуна» № 64 (31485) от 26 апреля 2023 года и «Авангард» № 30 (9817) от 26 апреля 2023 года **приложение № 2 к Протоколу общего собрания.**

Общее собрание участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 63:35:0000000:1469, расположенный по адресу: Самарская область, Челно-Вершинский район, с/п Чувашское Урметьево (далее – Общее собрание) проводится в здании сельского дома культуры, расположенного по адресу: Самарская область, Челно-Вершинский район, с. Чувашское Урметьево, ул. Центральная, д.38.

Время начала регистрации участников собрания: 12 час. 30 мин.

Время начала собрания: 13 час.00 мин.

Ответственность за обеспечение допуска к регистрации и голосованию несет присутствующее на собрании уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка глава сельского поселения Чувашское Урметьево муниципального района Челно-Вершинский Самарской области – Разукова Татьяна Владимировна (приказ о назначении Приложение № 3 к Протоколу общего собрания)

Перед началом собрания присутствующие участники общей долевой собственности (представители участников общей долевой собственности), предъявив документы, удостоверяющие личность, право на земельную долю, полномочия, зарегистрировались в регистрационном листе.

Согласно сведениям, полученным из Единого государственного реестра недвижимости, количество участников общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 63:35:0000000:1469 составляет 14 (одиннадцать) участников, которым принадлежат 16 долей.

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% их общего числа или владеющих более чем 50 процентами таких

долей.

На собрании зарегистрировались 10 участников общей долевой собственности или 71,43 % от общего числа участников общей долевой собственности в количестве 14 (четырнадцати) участников, которым принадлежат 78,86 долей или 62,98% от общего числа долей в количестве 16 долей.

Кворум имеется, общее собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

На Общем собрании также присутствовали представители ООО «Победа», ООО «НПО «Геотехнологии», ООО «Компания «Био-Тон».

Глава сельского поселения Чувашское Урметьево муниципального района Челно-Вершинский Самарской области – Разукова Татьяна Владимировна объявила, что на собрании будет вестись видеонаблюдение.

Повестка дня общего собрания:

1. Избрание председателя и секретаря собрания, определение правомочности собрания.

2. Выбор 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), дополнительные соглашения к договору аренды земельного участка, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий с правом подписания соглашения о расторжении ранее заключенных договоров аренды, с правом представления интересов собственников земельного участка в судах во всех инстанциях.

3. О расторжении договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 63:35:0000000:41 от 12 февраля 2019 года, заключенного с СПК (колхозом) «Победа».

4. Об условиях заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с Обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственным объединением «Геотехнологии» ИНН 6319152418 КПП 638101001.

По первому вопросу слушали: Разукову Татьяну Владимировну, которая предложила для ведения собрания избрать председателя собрания и секретаря.

От участников долевой собственности поступило предложение избрать председателем собрания — Разукову Татьяну Владимировну, секретарем собрания – Аитову Алису Евгеньевну.

Результаты голосования:

«За» - единогласно.

«Против» - нет.

«Воздержались» - нет.

Решили: избрать председателем собрания – Разукову Татьяну Владимировну, секретарем собрания – Аитову Алису Евгеньевну.

По второму вопросу слушали: Разукову Татьяну Владимировну, которая зачитала вопрос № 2 повестки Общего собрания и предложила избрать Кутлеметова Аркадия Леонидовича уполномоченным 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), дополнительные соглашения к договору аренды земельного участка, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий с правом подписания соглашения о расторжении ранее заключенных договоров аренды, с правом представления интересов собственников земельного участка в судах во всех инстанциях(далее – Уполномоченный).

Срок, в течение которого Уполномоченный осуществляет переданные ему полномочия, установить в 3 (три) года.

Результаты голосования:

«За» - единогласно.

«Против» - нет.

«Воздержались» - нет.

Решили: избрать Кутлеметова Аркадия Леонидовича уполномоченным 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), дополнительные соглашения к договору аренды земельного участка, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий с правом подписания соглашения о расторжении ранее заключенных договоров аренды, с правом представления интересов собственников земельного участка в судах во всех инстанциях.

Срок, в течение которого Уполномоченный осуществляет переданные ему полномочия, составляет 3 (три) года.

По третьему вопросу председатель Общего собрания Разукова Т.В. предоставила слово директору ООО «Победа» Полубоярову Евгению Владимировичу, который представился и пояснил следующее.

Директор ООО «Победа» Полубояров Е.В. обратился к участникам ОДС: «У нас на сегодняшний момент с вами есть договор аренды, который не расторгнут. То собрание, которое сегодня у вас проходит, оно не действительно. То есть впереди у нас с вами будут суды».

Участник ООО «Победа» Гольдштейн Александр Вадимович поправил Полубоярова Е.В.: «Сегодняшнее собрание действительное, а решение, которое будет принято, будет считаться недействительным».

Полубояров Е.В. согласился: «Собрание действительное, но решение принятое на нем будет недействительным, так как у нас с вами есть официально заключенный договор до 2029 года. Расторгнуть его можно либо по решению суда, либо по обоюдному согласию сторон. Мы такого согласия не даем. Все тяжбы, которые будут, они будут возлагаться на сторону проигравших. Сразу хочу предупредить об этом, чтобы потом не было никаких обид. ООО «Победа» не банкрот, работает, деятельность осуществляет.

В случае если вы захотите, как ранее мы предлагали ООО «Компания «Био-Тон», а именно – сделать переуступку, на тех же условиях, ООО «Победа» единовременно выплачивает вам 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей за 1 (один) пай. Спасибо за внимание».

Председатель Общего собрания обратилась к участникам ОДС и предложила задать вопросы ООО «Победа», если они имеются.

К представителям ООО «Победа» обратился Кутлеметов Аркадий

Леонидович: «Вопросы конечно же есть! Посевная начинается, а вы распродаете...».

Полубояров Е.В., перебив его, сразу же решил ответить: «Так как этот вопрос все задают. Как мы можем начать посевную, когда вы с нами хотите расторгнуть договор?».

Кутлеметов А.Л. ответил: «А вы нас спросили, когда продавали всю технику, когда продавали коров. Сейчас вы сорвали посевную. Посевную даже во время Великой Отечественной войны не срывали».

Председатель Общего собрания Разукова Т.В. предложила вынести вопрос о расторжении договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 63:35:0000000:41 от 12 февраля 2019 года, заключенного с СПК (колхозом) «Победа» на голосование.

Результаты голосования:

«За» - единогласно.

«Против» - нет.

«Воздержались» - нет.

Решили:

Расторгнуть договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 63:35:0000000:41 от 12 февраля 2019 года, заключенный с СПК (колхозом) «Победа».

По четвертому вопросу председатель Общего собрания Разукова Т.В. предоставила слово исполнительному директору ООО «НПО «Геотехнологии» Камышову Андрею Леонидовичу, который пояснил следующее:

«Ранее сегодня здесь состоялись Общие собрания с участниками общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 63:35:0000000:41, 63:35:0000000:1468, на которых также были рассмотрены условия заключения договоров аренды с ООО «НПО «Геотехнологии». Собственниками данных участков было принято решение заключить договоры аренды с ООО «НПО «Геотехнологии». Данные существенные условия мы предлагаем предусмотреть при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:35:0000000:1469, который принадлежит вам.

По вопросу **финансовых претензий** ООО «Победа» **за срыв весенних полевых работ в 2023 году**, о которых ранее говорил директор ООО «Победа» Полубояров Е.В., в случае их возникновения, ООО «НПО Геотехнологии» предлагает под протокол предусмотреть в договоре аренды земельного участка с кадастровым номером 63:35:0000000:41 условие, согласно которому собственники земельного участка освобождаются от выплаты таких убытков. Обязанность по выплате данных убытков, в том случае если таковые

возникнуть, принимает на себя ООО «НПО «Геотехнологии».

Камышов А.Л. сообщил, что один цикл по севообороту в ООО «НПО «Геотехнологии» составляет пять лет, поэтому предложил заключить договор аренды с ООО «НПО «Геотехнологии» на срок 5 (пять) лет.

В отношении ставки арендной платы Камышов А.Л. предложил следующее:

1. С момента заключения договора аренды земельного участка и до государственной регистрации договора аренды в органах Росреестра, арендная плата рассчитывается по ставке 1 000 (одна тысяча) рублей за 1 (один гектар). То есть на условиях ранее действовавшего договора аренды с СПК (колхозом) «Победа». Таким образом, размер арендной платы за один земельный пай площадью 7,83 га составляет:

$7,83 \text{ га} \times 1000 \text{ руб/га} = 7\,830,00 \text{ рублей}$, в том числе НДС в размере 1 017,90 рублей арендатор удерживает и перечисляет в бюджетную систему РФ как налоговый агент. Собственнику земельной доли непосредственно перечисляется арендная плата за 12 месяцев в размере 6 812,10 рублей. Земельный налог оплачивается арендодателем, который является собственником земельного участка.

2. С момента государственной регистрации договора аренды органами Росреестра, арендная плата рассчитывается по ставке 2 300 (две тысячи триста) рублей за 1 (один гектар). Таким образом, размер арендной платы за один земельный пай площадью 7,83 га составляет:

$7,83 \text{ га} \times 2300 \text{ руб/га} = 18\,009,00 \text{ рублей}$, в том числе НДС в размере 2 341,17 рублей арендатор удерживает и перечисляет в бюджетную систему РФ как налоговый агент. Собственнику земельной доли непосредственно перечисляется арендная плата за 12 месяцев в размере 15 667,83 рублей. Земельный налог оплачивается арендодателем, который является собственником земельного участка.

Срок выплаты арендной платы предлагается установить до 31 декабря текущего года.

В договоре предложено предусмотреть запрет на передачу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьим лицам, либо на передачу земельного участка в субаренду.

Камышов А.Л. также предложил предусмотреть в договоре аренды условие, что в случае, если у ООО «НПО «Геотехнологии» возникнут проблемы, связанные с невозможностью дальнейшей обработки земельного участка, ООО «НПО «Геотехнологии» должно будет вернуть земельный участок по акту приема-передачи собственникам участка. При этом ООО «НПО «Геотехнологии» обязано будет выплатить арендную плату за период фактического занятия земельного участка до момента передачи участка по акту приема-передачи собственникам.

Участники ОДС задали вопросы, можно ли будет ознакомиться с проектом договора аренды до его подписания.

Камышов А.Л. сообщил, что проект договора аренды будет подписан и сдан на регистрацию только послед того, как каждый дольщик ознакомится с его содержанием и будет согласен с его условиями.

Участники ОДС спросили, возможно ли будет сдать договор аренды на регистрацию, так как на участок установлено ограничение в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса РФ.

Директор ООО «НПО «Геотехнологии» Иванчик Дмитрий Алексеевич пояснил, что данная норма закона касается установления водоохранной полосы на земельном участке, и не относится к обременению со стороны ООО «Победа».

В ответ Гольдштейн А.В. сообщил следующее: «При выделении из земельного участка с кадастровым номером 63:35:0000000:41 кадастровая палата должна была наложить обременение в виде договора аренды с СПК (колхозом) «Победа» на ваш земельный участок. По каким-то причинам вот это обременение не наложено. Имеется практика сложившаяся, что данное обременение будет наложено. Поэтому даже если вы сдадите на регистрацию договор аренды, то в течение полугода этот договор будет расторгнут, и обременение вновь по бывшему сорок первому земельному участку будет наложено на ваш участок. Чтоб вы сразу знали. Поэтому вам и говорили, вопрос о расторжении ставился не просто так. Поэтому основания чтобы расторгнуть договор, основания, что обрабатывается земля, продана техника, еще какие-то вещи, не оплата арендной платы, имеются везде сроки. Договор аренды можно расторгнуть если в течение двух лет срок оплаты арендатору, вот вам, два года. Задолженности на сегодняшний день по оплате нет. А также если земля не обрабатывается в течение трех лет. Это также основание для расторжения договора аренды с материнским земельным участком, а также вашим земельным участком, который обременен. Чтоб вы понимали о последствиях. Какие основания для расторжения у ООО «НПО «Геотехнологии» я не знаю, но если они берут на себя все финансовые претензии, которые возникнут к вам, то вы вполне можете расторгать, как я понимаю договор. Все наши претензии будут возложены субсидиарно на ООО «НПО «Геотехнологии». Дело ваше, но на сегодняшний день решение, которое вы принимаете, оно незаконно».

Кутлеметов А.Л. спросил у Гольдштейна А.В.: «А у вас все законно? Вы взяли и вывели все из колхоза, все то, что создавали наши предки за какие-то полгода».

Председатель Общего собрания Разукова Т.В. предложила голосовать по предложенным условиям заключения договора аренды с ООО «НПО «Геотехнологии».

Результаты голосования:

«За» - единогласно.

«Против» - нет.
«Воздержались» - нет.

Решили:


Заклучить договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с Обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственным объединением «Геотехнологии» ИНН 6319152418 КПП 638101001 условиях, которые были предложены исполнительным директором ООО «НПО «Геотехнологии» Камышовым Андреем Леонидовичем.

Председатель собрания: «По всем вопросам повестки дня решения приняты, объявляю собрание закрытым».

Приложения:

1. Списки присутствующих участников собрания.
2. Копии доверенностей от представителей ООО «Победа», ООО «Компания «Био-Тон», ООО «НПО «Геотехнологии».
3. Копии публикаций в сми о созыве собрания
4. Копия приказа о назначении главы поселения.

Председатель собрания

 / Разукова Т.В./

Секретарь собрания

 /Аитова А.Е./

Глава
сельского поселения
Чувашское Урметьево


МП  / Разукова Т.В./

Протокол изготовлен: 08.06.2023 г.