

ПРОТОКОЛ

общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 63:35:0000000:41, расположенный по адресу: Самарская область, Челно-Вершинский район, СПК (колхоз) «Победа»

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 63:35:0000000:41, расположенный по адресу: Самарская область, Челно-Вершинский район, СПК (колхоз) «Победа» (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: 09 час. 30 мин.

Время начала собрания: 10 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 63:35:0000000:41 составляет 100 (сто) участников, которым принадлежат 112,42 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 66 участников общей долевой собственности или 66 % от общего числа участников общей долевой собственности в количестве 100 (ста) участников, которым принадлежат 77,11 долей или 68,59 % от общего числа долей в количестве 112,42 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 Аитова Николая Васильевича 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.

Результаты голосования:

«За» - единогласно.

«Против» - нет.

«Воздержались» - нет.

Решили: избрать Аитова Николая Васильевича 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).

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

Прежде всего директор ООО «Победа» Полубояров Е.В. пояснил, что не будет никого из участников общей долевой собственности на земельный участок агитировать и сказал, что принятое дольщиками решение – это их дело.

Далее Полубояров Е.В. сказал, что между дольщиками и ООО «Победа» есть договор аренды, который действует до 2029 года.

Из зала участники Общего собрания возразили ему тем, что такого договора аренды нет, а есть договор аренды, заключенный с СПК (колхозом) «Победа».

В ответ Полубояров Е.В. сказал: «Есть он или нет, мы спорить не будем. Просто то решение, которое будет принято, мы считаем незаконным ввиду того, что данный договор может быть расторгнут либо по решению суда, либо по обоюдному решению сторон. Мы такого согласия не даем. Сразу хочу вас предупредить, не пугать, а просто предупредить, что ООО «Победа» в случае принятия такого решения будет нести убытки, которые мы будем взыскивать. С кого мы их будем взыскивать – это уже по решению суда. Взыщем – не взыщем, прошу не обижаться, потому что ООО «Победа» ввиду того, что начинаются такие судебные дела будет нести убытки на представителей и т.д.

И единственное, если Общее собрание примет решение о передаче земли ООО «Компания «Био-Тон», как изначально планировалось на тех же условиях, ООО «Победа» единовременно выплачивает 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей за один пай. Все спасибо».

После обращения директора ООО «Победа» Полубоярова Е.В. к участникам общей долевой собственности на земельный участок 63:35:0000000:41 (далее – участники ОДС) Аитов Николай Васильевич, который избран Уполномоченным, обратился к участникам ОДС и пояснил следующее: «Денежная компенсация в размере 35 000 рублей – это тот же самый обман, как и в 2019 году, в котором представители ООО «Победа» приняли нас в свою компанию. Поэтому это нас

не должно интересоваться».

Участники ОДС поддержали доводы Аитова Н.В., добавив, что договор аренды с ООО «Победа» не заключался, подразумевая, что он заключался изначально с СПК (колхозом) «Победа».

Полубояров Е.В. попытался возразить, пояснив, что ООО «Победа» является правопреемником СПК (колхоза) «Победа».

Со стороны участников ОДС звучали также вопросы: почему ООО «Победа» планирует передать земли ООО «Компания «Био-Тон», почему они распродали весь колхоз. Ответов не последовало.

Исполнительный директор ООО «НПО «Геотехнологии» Камышов Андрей Леонидович сообщил участникам Общего собрания, что на предыдущем Общем собрании участников ОДС, которое состоялось 19 апреля 2023 года, в ответ на предложение ООО «Победа» внести изменения в действующий договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 63:35:0000000:41 от 12 февраля 2019 года, заключенного с СПК (колхозом) «Победа», в связи с преобразованием СПК (колхоза) «Победа» в ООО «Победа», участники ОДС приняли решение против данного предложения ООО «Победа». Причины данного решения внесены в протокол общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 63:35:0000000:41, расположенный по адресу: Самарская область, Челно-Вершинский район, СПК (колхоз) «Победа» от 19 апреля 2023 года.

В то же время собственник ООО «Победа» Гольдштейн Александр Владимирович сказал, что юридически на сегодняшний день действует договор аренды с ООО «Победа», любой суд это подтвердит.

Участники ОДС попросили представителей ООО «Победа» пояснить, какие материальные издержки участники ОДС должны выплачивать ООО «Победа».

Директор ООО «Победа» Полубояров Е.В. пояснил следующее: «Мы будем признавать сегодняшнее собрание незаконным и обратимся в суд. Ввиду того, что есть судебные дела, как я могу обрабатывать землю? Никто не пойдет обрабатывать эту землю, так как есть определенные риски. Соответственно ввиду того, что основная деятельность ООО «Победа» — это сельхоз бизнес, оно получает прибыль, если обрабатывает землю. Если земли не обрабатывается и стоят, соответственно, ООО «Победа» несет убытки. И вот данные убытки будут выражены. Как они будут выражены, будет решено в суде. Кто вам будет платить – та сторона или это все разойдется на всех участников, это уже примет решение суд. Я вас не пугаю, я говорю как есть, чтобы потом не было никаких обид, что вам не говорили, вас обманули».

Полубояров Е.В. еще раз подчеркнул, что считает, что договор от СПК (колхоза) «Победа» перешел к ООО «Победа».

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», был вынесен 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:

«Хотелось бы сразу начать с того, что по вопросу выплаты убытков 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 возникнут, принимает на себя ООО «НПО «Геотехнологии».

Далее Камышов А.Л. также 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 НДФЛ 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.

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.

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

Кроме того, в случае собственной реорганизации ООО «НПО «Геотехнологии» обязано уведомить собственников земельного участка с кадастровым номером 63:35:0000000:41.

Участники ОДС обратились к Камышову А.Л. за пояснением по вопросу, в случае если в период действия договора аренды кто-то из участников ОДС умрет, а права на его долю регистрируют наследники, то могут ли они иметь право продать свою долю.

На данный вопрос ответил директор ООО «НПО «Геотехнологии» Иванчик Дмитрий Алексеевич, который пояснил следующее.

При заключении договора аренды ООО «НПО «Геотехнологии» каждому участнику ОДС предоставляется памятка с указанием контактов сотрудников ООО «НПО «Геотехнологии». По любым возникающим вопросам мы готовы помочь, в том числе с вступлением в наследство, регистрацией права собственности наследников, проведению кадастровых работ по выделу и образованию новых земельных участков, купле-продаже в праве общей долевой собственности на земельный участок, оформлением всех документов.

Председатель Общего собрания Разукова Т.В. предложила голосовать по условиям заключения договора аренды.

Результаты голосования:

«За» - единогласно.

«Против» - нет.

«Воздержались» - нет.

Решили:

Заключить 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



/ Разукова Т.В./

Протокол изготовлен: 08.06.2023 г.

Всего в документе прошито, _____ страниц.

пронумеровано 16 листов, _____ страниц.

Лицо, ответственное за ведение протокола

Т.В. Разукова

(подпись)

