

## ПРОТОКОЛ

общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 63:19:0000000:1123, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Иса克林ский, сельское поселение Два Ключа

(в соответствии с ФЗ №101 от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)

Дата проведения общего собрания: «08» августа 2019 года

Место проведения общего собрания: 446590, Самарская область, Иса克林ский район, с. Саперкино, ул. Школьная, д.23, 2 этаж, актовый зал.

Время начала регистрации участников: 09 час. 30 мин.

Время проведения общего собрания: 10 час. 00 мин. - 12 час. 00 мин.

Инициатор проведения общего собрания: Терентьева Светлана Ильинична (паспорт серия 36 10 № 355833, выдан 16.03.2011 года Территориальным пунктом УФМС России по Самарской области в Иса克林ском районе, код подразделения 630-042, зарегистрированная по адресу: Самарская область, Иса克林ский район, с. Сперкино, ул. Школьная, д.12, кв.1) – собственник доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 63:19:0000000:1123, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Иса克林ский, сельское поселение Два Ключа.

Сообщение о созыве общего собрания опубликовано в газете «Волжская Коммуна» от 26 июня 2019 года № 90 (30673), в газете «Иса克林ские вести» от 26 июня 2019 года № 43 (10538), а так же на информационном щите администрации сельского поселения Два Ключа.

Присутствующие:

- уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка - Глава сельского поселения Два Ключа – Долганов Петр Алексеевич;
- заместитель директора ООО Агрокомплекса «Конезавод «Самарский» - Ткаченко Владимир Павлович;
- управляющий отделением с. Сидоровка ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский» - Комиссаров Юрий Петрович;
- юрист ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский» - Беляков Николай Федорович;
- юрист Администрации муниципального района Иса克林ский – Мокшин Юрий Алексеевич.

В соответствии с п.5 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 года №101-ФЗ «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.

Количество участников (собственников) в общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 63:19:0000000:1123, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Иса克林ский, сельское поселение Два Ключа, составляет 14 участников.

На момент открытия собрания зарегистрировалось участников общей долевой собственности - 9, что составляет 64,28% от общего числа участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 63:19:0000000:1123, местоположение земельного участка: Самарская область, муниципальный район Иса克林ский, сельское поселение Два Ключа (Приложение №1 к настоящему протоколу).

**Кворум для проведения общего собрания имеется.  
Собрание правомочно по всем вопросам повестки дня.**

Собранием решено принимать решения по повестке дня, исходя из количества присутствующих участников общей долевой собственности, а не по количеству земельных долей, принадлежащих им на праве общей долевой собственности.

### **ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания.
2. Об условиях договора аренды частей земельного участка, находящегося в долевой собственности, с ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский».
3. Выбор лица, уполномоченного от имени участников долевой собственности действовать без доверенности. Определение объема и срока полномочий данного лица.
4. Иное.

#### **1. Избрание председателя и секретаря собрания:**

Участниками собрания было предложено избрать:

Председателем собрания – Главу сельского поселения Два Ключа Долганова Петра Алексеевича, секретарем собрания – участника общей долевой собственности Васильеву Тамару Александровну.

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Голосовали: «За» | - 9 участников. |
| «Против»         | - нет.          |
| «Воздержались»   | - нет.          |

**Решили:** Избрать председателем общего собрания – Главу сельского поселения Два Ключа Долганова Петра Алексеевича, секретарем собрания – участника общей долевой собственности Васильеву Тамару Александровну.

#### **Решение принято.**

2. Об условиях договора аренды частей земельного участка, находящегося в долевой собственности, с ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский».

По второму вопросу слушали заместителя директора ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский» Ткаченко В.П., который предложил:

- заключить с ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский» (ИНН 6376065391, КПП 637601001, ОГРН 1086376000435, юридический адрес: 446364, Самарская область, Красноярский район, п. Конезавод, ул. Центральная, д.8) договор аренды частей земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 63:19:0000000:1123, общая площадь 1 414 375 кв.м., адрес: Самарская область, муниципальный район Исаклинский, сельское поселение Два Ключа, на следующих условиях:
- передаются части земельного участка с к.н. 63:19:0000000:1123: к.н. 63:19:0000000:1123(2) площадью 788790,37 кв.м., к.н. 63:19:0000000:1123(3) площадью 444235,56 кв.м.;
- срок заключения договора аренды на указанный земельный участок – 10 (десять) лет, в соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 08 мая 2019 года;
- размер годовой арендной платы из расчета за 1 (Одну) земельную долю равную 9,33 га составляет 10 (десять) центнеров зерна бункерного веса;
- арендная плата выдается один раз в год, после завершения Арендатором работ по уборке, сортировке и складированию урожая, начиная с 01 сентября до 31 декабря каждого года, начиная с 2019 года;
- дополнительно Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю(ям) земельный налог на основании предоставленных Арендодателем(ми) оплаченных квитанций. При предъявлении оплаченных квитанций Арендодатель(ли) обязан(ны) предоставить Арендатору налоговое уведомление или требование налогового органа, или иной документ, из которого усматривается объект налогообложения и размер налоговых начислений. Компенсация земельного налога выплачивается Арендодателям в размере, указанном в оплаченной квитанции и налоговом уведомлении. НДФЛ за данный вид оплаты оплачивается самостоятельно Арендатором. Компенсация земельного налога является частью арендной платы по договору.;

- в случае письменного отказа Арендодателя(ей) от арендной платы и компенсации земельного налога, Арендодателю(ям) может быть выплачен денежный эквивалент в размере 8000 (Восемь тысяч) рублей, в т.ч. НДФЛ 13% в год. Заявление о выплате денежного эквивалента подается Арендодателем(ми) Арендатору, не позднее 31 августа каждого года. При отсутствии в заявлении ссылки на период аренды, подлежащий оплате денежным эквивалентом, Арендатор вправе распространить такое заявление на весь срок действия договора. В случае подачи Арендодателем(ми) заявления после 31 августа года, в котором будет выдаваться арендная плата, Арендатор имеет право не удовлетворять требования Арендодателя(ей) о выплате денежного эквивалента;

- налоговые платежи за земельные участки (земельные доли) собственники земельных долей/Арендодатели уплачивают самостоятельно. Прочие условия заключения договора также оглашены. Все участники собрания ознакомились с проектом договора аренды земельного участка.

Выступил участник долевой собственности Егоров М.А., который предложил не заключать договор аренды земельного участка с ООО Агрокомплексе «Конезавод «Самарский» на условиях, предложенных ООО Агрокомплексе «Самарский».

Выступил участник долевой собственности Игнатьев В.В., который пояснил, что участники долевой собственности не согласны с условиями договора, предложенными ООО Агрокомплексе «Конезавод «Самарский», в частности их не устраивает формулировка «зерно бункерного веса», «использование участка в иных целях», что, по его мнению, подразумевает передачу участка в залог. Кроме того участникам не нравится п.2.4.6. о том, что Арендатор имеет право передавать земельный(ые) участок(ки) в субаренду третьим лицам, что арендная плата выплачивается с удержанием НДФЛ 13%, на полях выращивается один подсолнечник. Выдел земельного участка зарегистрирован 07 мая 2019 года. До этого дня сотрудники ООО Агрокомплексе «Конезавод «Самарский» не приезжали, с участниками не встречались. Игнатьев предложил заключить договор аренды земельного участка с ООО Агрокомплексе «Конезавод «Самарский» сроком с 08 мая 2019 года по 31 декабря 2019 года.

Выступила участник долевой собственности Терентьева С.И., которая пояснила, что не согласна с п.5.3. Договора, согласно которому Арендодатели обязаны уплатить штраф в размере 10000 (Десять тысяч) рублей, если не уведомят Арендатора о смене паспортных данных (п.7.6. Договора). Кроме того, не устраивает срок подачи заявления на выплату денежного эквивалента в размере 8000 (Восемь тысяч) рублей, в т.ч. НДФЛ 13%, до 31 августа каждого года.

Выступил заместитель директора ООО Агрокомплексе «Конезавод «Самарский» Ткаченко В.П., который пояснил, что земельный участок не может из года в год засеиваться только подсолнечником, это противоречит севообороту. Конезавод будет обрабатывать землю. В настоящее время на земельном участке пары. Использование земельного участка для иных целей подразумевает расположение сельскохозяйственной техники на участке, ввиду большой удаленности земельного участка от места основного расположения техники, и совершенно не подразумевает передачу участка в залог. Земельный участок необходимо подготовить, внести удобрения. Руководство всегда слушает дольщиков, идет навстречу. ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский» не согласно со сроком аренды, предложенным Игнатьевым В.В.

Выступил юрист ООО Агрокомплексе «Конезавод «Самарский» Беляков Н.Ф., который пояснил, что в залог участок сдается лишь с согласия собственников земельного участка, путем проведения общего собрания участников общей долевой собственности. Удержание НДФЛ 13% предусматривается налоговым законодательством РФ. Если организация не произведет удержание НДФЛ 13%, то будет оштрафована. Конезавод заключает договор аренды частей земельного участка с к.н. 63:19:0000000:1123, а платит арендную плату как за аренду всего земельного участка, за все площади. Из пункта 5.3. договора будет исключен п.7.6. договора. Сельское хозяйство – рискованный бизнес, зависит от погодных и прочих условий, в связи с чем, в договоре прописано право Арендатора на передачу земельного участка в субаренду третьим лицам, с целью гарантированно вести обработку земельного участка. Разъяснил по размеру и порядку выплаты арендной платы. О выделе земельного участка Конезаводу стало известно в июне 2019 года. 11 июля 2019 года юристы ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский» встречались с собственниками земельного участка, перед проведением собрания с повесткой дня, включающей вопрос о разделе участка с участием нефтяников, где общались с участниками о предстоящем 08.08.2019 года собрании. Проект договора аренды заблаговременно направлялся собственникам земельного участка для ознакомления.

Выступил председатель собрания Долганов П.А., который пояснил, что на голосование поступило несколько предложений:

1. От ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский» - заключить договор аренды сроком на 10 (Десять) лет;
2. От участника общей долевой собственности на земельный участок Егорова М.А. – не заключать договор с ООО «Агрокомплекс «Конезавод «Самарский»;
3. От участника общей долевой собственности на земельный участок Игнатьева В.В. – заключить договор аренды земельного участка сроком с 08 мая 2019 года по 31 декабря 2019 года.

Голосовали по предложению ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский» заключить договор аренды сроком на 10 (десять) лет:

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| «За»           | - нет           |
| «Против»       | - 6 участников. |
| «Воздержались» | - 3 участников. |

Перед голосованием по предложениям, поступившим от Егорова М.А. и Игнатьева В.В., участники долевой собственности объявили перерыв.

Перерыв: с 11 час. 10 мин. до 11 час. 23 час. Собрание продолжилось.

После перерыва Игнатьев В.В. и Егоров М.А. сняли свои предложения, поступившие ранее от них на голосование. Игнатьев В.В. пояснил, что собственникам земельного участка необходимо время, 40 (сорок) дней, чтобы обсудить пункты договора, подумать. От Игнатьева В.В. поступило новое предложение – не рассматривать второй вопрос повестки дня и провести новое собрание участников общей долевой собственности на земельный участок.

Голосовали по предложению Игнатьева В.В. – Не рассматривать второй вопрос повестки дня. Провести новое собрание участников общей долевой собственности на земельный участок с к.н. 63:19:0000000:1123 с вопросом повестки дня: «Об условиях договора аренды частей земельного участка, находящегося в долевой собственности, с ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский».

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| «За»           | - 9 участников. |
| «Против»       | - нет.          |
| «Воздержались» | - нет.          |

#### Решили:

«Не рассматривать второй вопрос повестки дня. Провести новое собрание участников общей долевой собственности на земельный участок с к.н. 63:19:0000000:1123 с вопросом повестки дня: «Об условиях договора аренды частей земельного участка, находящегося в долевой собственности, с ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский».

#### Решение принято.

**3. Выбор лица, уполномоченного от имени участников долевой собственности действовать без доверенности. Определение объема полномочий данного лица.**

Выступила участник общей долевой собственности на земельный участок Терентьева С.И. с предложением не рассматривать третий вопрос повестки дня в связи с не рассмотрением второго вопроса повестки дня.

Голосовали: «За» - 9 участников.  
 «Против» - нет.  
 «Воздержались» - нет.

**Решили:** не рассматривать третий вопрос повестки дня в связи с не рассмотрением второго вопроса повестки дня

#### Решение принято.

#### 4. Иное.

Вопрос не рассматривался.

Поскольку повестка общего собрания участников долевой собственности была рассмотрена полностью, председатель собрания объявил собрание закрытым.

Данный протокол составлен в пяти экземплярах:

- первый экземпляр хранится у лица, по требованию которого проводилось общее собрание;
- второй экземпляр хранится в органах местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, в Администрации сельского поселения Два Ключа муниципального района Иса克林ский Самарской области;
- третий у лица, уполномоченного без доверенности действовать от имени участников долевой собственности;
- четвертый и пятый экземпляры для ООО Агрокомплекс «Конезавод «Самарский».

Приложение к настоящему протоколу:

- приложение №1 – копия журнала регистрации участников общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 63:19:0000000:1123, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Иса克林ский, сельское поселение Два Ключа.

Председатель собрания:



Долганов Петр Алексеевич

Секретарь собрания:



Васильева Тамара Александровна

Глава сельского поселения  
Два Ключа



Долганов Петр Алексеевич