

**Протокол № 1 общего собрания участников долевой собственности
в праве на земельный участок сельскохозяйственного назначения
с кадастровым номером 23:24:0101000:163**

Дата проведения собрания: 23 апреля 2025 года.

Место проведения собрания: Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Атаманская, ул. Ленина, д. 1

Общее количество участников долевой собственности - 51 собственник.

Общее количество присутствующих на собрании - 12 собственников.

Время начала регистрации лиц, имеющих право на участие в общем собрании – 09-00 часов.

Время окончания регистрации лиц, имеющих право на участие в общем собрании – 09-20 часов.

Время открытия общего собрания: 09 - 20 часов.

Общее собрание участников долевой собственности на земельный участок проводится в соответствии с требованиями ст. 14.1. Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) по предложению АО «Агрокомплекс Павловский».

Сообщение о времени и месте проведения общего собрания участников долевой собственности было размещено 06 марта 2025 года на информационных щитах на территории Атаманского сельского поселения Павловского района, 06 марта 2025 года на официальном сайте администрации Атаманского сельского поселения Павловского района в сети «Интернет» (atamanskoesp.ru) и опубликовано в газете Краснодарского края «Вольная Кубань» № 19 (27478) от 07 марта 2025 года, в соответствии с требованиями п. 3 Постановления главы администрации Краснодарского края от 3 декабря 2002 года № 1369 «Об утверждении перечня средств массовой информации, в которых осуществляется обязательная публикация сообщений, связанных с реализацией прав и обязанностей участников земельных отношений». Согласно приложению, к названному постановлению к краевой газете отнесена газета «Вольная Кубань».

Удостоверение полномочий присутствующих на собрании лиц производило уполномоченное на основании распоряжения администрации Атаманского сельского поселения Павловского района № 10-рл от 14.02.2025 года должностное лицо администрации Атаманского сельского поселения Павловского района – Черкунова Светлана Васильевна.

Допуск к голосованию участников собрания проведен на основании документов, удостоверяющих личность, документов, удостоверяющих право на земельные доли, а также документов, подтверждающих полномочия лиц на участие в общем собрании.

Неотъемлемой частью настоящего протокола является список присутствующих на собрании 23 апреля 2025 года участников долевой собственности в праве на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:24:0101000:163, общей площадью 4706398 кв. метра, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, с местоположением: край Краснодарский, Павловский район, секция 1 контуры 56;60;64;30а;29а;25, в земельном массиве ООО «Атаманское» (Приложение № 1 к настоящему протоколу).

По окончании регистрации всех лиц, участвующих в собрании доложено о том, что для участия в общем собрании зарегистрировались 12 участников долевой собственности, которые в совокупности владеют земельными долями в размере 289,7244 га, что составляет 61,56 % долей в праве общей собственности на земельный участок.

Согласно п. 5 ст. 14.1 Закона об обороте, для признания общего собрания правомочным принимать решения по вопросам повестки дня, необходимо присутствие 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.

Кворум для проведения собрания имеется. Собрание правомочно принимать решения по всем вопросам повестки дня. Собрание открыто в 09 часов 20 минут.

До начала проведения собрания и голосования по вопросам повестки дня присутствующим разъяснено, что в соответствии с п. 8 ст. 14.1. Закона об обороте решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовали участники собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей от общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании или большинство участников общего собрания.

Вопросов по порядку определения кворума и голосования по вопросам повестки дня собрания от участников собрания не поступило.

Оглашена повестка дня общего собрания:

1. Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности.
2. О лице, уполномоченном 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, в том числе об объеме и сроках таких полномочий.

Уполномоченное должностное лицо администрации Атаманского сельского поселения Павловского района Черкунова Светлана Васильевна предложила избрать председателя и секретаря общего собрания. В качестве председателя была предложена кандидатура Войненкова Виктора Ивановича, в качестве секретаря была предложена кандидатура Ташлык Ольги Ивановны.

Голосование проводилось поднятием рук. Подсчет голосов вела Черкунова С.В.

Итоги голосования:

«ЗА» - 12 участников собрания, владеющие в совокупности – 289,7244 га (100%) от общего числа участников, присутствующих на общем собрании.

«ПРОТИВ» - 0 (0,00%)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0,00%)

Решили:

Избрать председателем общего собрания – Войненкова Виктора Ивановича.

Избрать секретарем собрания – Ташлык Ольгу Ивановну

Ташлык Ольга Ивановна предложила избрать счетную комиссию общего собрания для подсчета поданных голосов по всем вопросам повестки дня настоящего собрания. В качестве счетной комиссии были предложены кандидатуры: Черкуновой Светланы Васильевны и Касаткина Глеба Ивановича.

Голосование проводилось поднятием рук. Подсчет голосов вела Черкунова С.В.

Итоги голосования:

«ЗА» - 12 участников собрания, владеющие в совокупности – 289,7244 га (100%) от общего числа участников, присутствующих на общем собрании.

«ПРОТИВ» - 0 (0,00%)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0,00%)

Решили:

Подсчет поданных голосов по всем вопросам повестки дня настоящего собрания возложить на Черкунову Светлану Васильевну и Касаткина Глеба Ивановича.

1. По первому вопросу повестки дня: «Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности» выступил председатель собрания,

указывая, что земли сельскохозяйственного назначения как особо ценный природный ресурс и основное средство производства в сельском хозяйстве требуют регулярной обработки, мелиорации, поддержания севооборота, защиты от вредных культур, что может быть достигнуто при условии стабильности земельных отношений по владению и пользованию указанными землями.

В силу ст. 9 Закона об обороте в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки, находящиеся в долевой собственности. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть подписан лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанного договора соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.

На обсуждение собрания ставится вопрос об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, с кадастровым номером 23:24:0101000:163, общей площадью 4706398 кв. метра, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, с местоположением: край Краснодарский, Павловский район, секция 1 контуры 56;60;64;30а;29а;25, в земельном массиве ООО «Атаманское», заключенному между участниками общей долевой собственности вышеуказанного земельного участка и Обществом с ограниченной ответственностью «Атаманское» (в настоящее время в результате проведенных реорганизаций Акционерным обществом «Агрокомплекс Павловский»).

Так, собранию предложено внести изменения в Договор аренды земельного участка № 4 от 14.02.2007 года, путем заключения дополнительного соглашения (Приложение № 2 к настоящему протоколу) с существенными условиями: срок договора аренды до 31 декабря 2036 года, ежегодная арендная плата в расчете на одну земельную долю (5,13 га) составит:

Вид арендной платы (продукции)	Ежегодный размер платежа	Период выдачи ежегодно
Зерно пшеницы фуражной	3500 кг.	с 1 августа по 30 сентября
Кукуруза	500 кг.	с 30 сентября до 20 декабря
Масло подсолнечное	40 кг.	с 1 ноября до 20 декабря
Сахар-песок	150 кг.	с 1 ноября до 20 декабря

Арендатор оставляет за собой право в одностороннем порядке увеличивать размер арендной платы.

В счет арендной платы, с учетом размера доли, Арендатор выплачивает Арендодателям:

- денежные средства в сумме, равной стоимости земельного налога, предусмотренного действующим законодательством;

- денежные средства в сумме, равной стоимости арендной платы в денежном выражении и стоимости земельного налога, умноженной на коэффициент $t/(100-t)$, где t - ставка налога на доходы физических лиц, установленная ст. 224 Налогового кодекса РФ, действующая на дату перечисления арендной платы Арендодателю.

Общество выступает налоговым агентом по НДФЛ в отношении всей суммы арендной платы: исчисляет НДФЛ с дохода Арендодателя, удерживает налог при выплате дохода физлицу и перечисляет его в бюджет (п. 2 ст. 226, ст. 228 НК РФ).

Гражданам, понесшим расходы, связанные с погребением Арендодателя, выплачивается единовременная материальная помощь на погребение исходя из даты обращения в размере 10 000,00 (десять тысяч) рублей (без учета НДФЛ).

После обсуждения условий договора аренды председательствующий предложил присутствующим принять решение по первому вопросу повестки дня.

По данному вопросу повестки дня голосовали поднятием рук. Подсчет поданных голосов вела счетная комиссия.

Итоги голосования:

«ЗА» - 12 участников собрания, владеющие в совокупности – 289,7244 га (100%) от общего числа участников, присутствующих на общем собрании.

«ПРОТИВ» - 0 (0,00%)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0,00%)

Решили по первому вопросу повестки дня:

Утвердить условия дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка № 4 от 14.02.2007 года с кадастровым номером 23:24:0101000:163, общей площадью 4706398 кв. метра, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, с местоположением: край Краснодарский, Павловский район, секция 1 контуры 56;60;64;30а;29а;25, в земельном массиве ООО «Атаманское», согласно прилагаемому проекту дополнительного соглашения к договору аренды (Приложение № 2 к настоящему протоколу) с существенными условиями: срок договора аренды до 31 декабря 2036 года, ежегодная арендная плата в расчете на одну земельную долю (5,13 га) составит:

Вид арендной платы (продукции)	Ежегодный размер платежа	Период выдачи ежегодно
Зерно пшеницы фуражной	3500 кг.	с 1 августа по 30 сентября
Кукуруза	500 кг.	с 30 сентября до 20 декабря
Масло подсолнечное	40 кг.	с 1 ноября до 20 декабря
Сахар-песок	150 кг.	с 1 ноября до 20 декабря

Арендатор оставляет за собой право в одностороннем порядке увеличивать размер арендной платы.

В счет арендной платы, с учетом размера доли, Арендатор выплачивает Арендодателям:

- денежные средства в сумме, равной стоимости земельного налога, предусмотренного действующим законодательством;

- денежные средства в сумме, равной стоимости арендной платы в денежном выражении и стоимости земельного налога, умноженной на коэффициент $t/(100-t)$, где t - ставка налога на доходы физических лиц, установленная ст. 224 Налогового кодекса РФ, действующая на дату перечисления арендной платы Арендодателю.

Общество выступает налоговым агентом по НДС в отношении всей суммы арендной платы: исчисляет НДС с дохода Арендодателя, удерживает налог при выплате дохода физлицу и перечисляет его в бюджет (п. 2 ст. 226, ст. 228 НК РФ).

Гражданам, понесшим расходы, связанные с погребением Арендодателя, выплачивается единовременная материальная помощь на погребение исходя из даты обращения в размере 10 000,00 (десять тысяч) рублей (без учета НДС).

2. По второму вопросу повестки дня: «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 или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящихся в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать и расторгать договоры аренды земельного участка, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе об объеме и сроках таких полномочий» выступил председатель общего собрания указывая, что в связи с достигнутыми договоренностями по первому вопросу повестки дня необходимо избрать представителя, а лучше двоих, которые от имени участников долевой собственности в праве на земельный участок сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 23:24:0101000:163, общей площадью 4706398 кв. метра, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, с местоположением: край Краснодарский, Павловский район, секция 1 контуры 56;60;64;30а;29а;25, в земельном массиве ООО

«Атаманское», без доверенности будут действовать при государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, а также заключить договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателей, дополнительные соглашения к нему с правом подписи договора аренды и дополнительного соглашения от всех собственников, подачи заявления о государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о приостановлении, возобновлении, прекращении государственной регистрации, о внесении изменений в сведения ЕГРН, получения зарегистрированных документов, в том числе представлять интересы участников долевой собственности в праве на земельный участок по всем вопросам, связанным с государственной регистрацией договора аренды и дополнительных соглашений к договору аренды, подписывать необходимые заявления и представлять документы, совершать иные действия, связанные с данным поручением, по вопросам повестки дня, рассмотренным общим собранием. Срок полномочия предложено определить 3 (три) года.

Председателем общего собрания предложена кандидатура Ташлык Ольги Ивановны, 5

и Касаткина Глеба Ивановича, 1

После обсуждения кандидатур представителей, объема и срока их полномочий, председательствующий предложил присутствующим принять решение по второму вопросу повестки дня.

По данному вопросу повестки дня голосовали поднятием рук. Подсчет поданных голосов вела счетная комиссия.

Итоги голосования:

«ЗА» - 12 участников собрания, владеющие в совокупности – 289,7244 га (100%) от общего числа участников, присутствующих на общем собрании.

«ПРОТИВ» - 0 (0,00%)

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0,00%)

Решили по второму вопросу повестки дня: Уполномочить сроком на 3 (три) года Ташлык Ольгу Ивановну, 4

и Касаткина Глеба Ивановича, 5

от имени всех участников долевой собственности в праве на земельный участок сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 23:24:0101000:163, общей площадью 4706398 кв. метра, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, с местоположением: край Краснодарский, Павловский район, секция 1 контуры 56;60;64;30а;29а;25, в земельном массиве ООО «Атаманское», без доверенности действовать при государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, а также заключить договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, дополнительные

соглашения к нему с правом подписи договора аренды и дополнительного соглашения от всех собственников, подачи заявления о государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о приостановлении, возобновлении, прекращении государственной регистрации, о внесении изменений в сведения ЕГРН, получения зарегистрированных документов, в том числе представлять интересы участников долевой собственности в праве на земельный участок по всем вопросам, связанным с государственной регистрацией договора аренды и дополнительных соглашений к договору аренды, подписывать необходимые заявления и представлять документы, совершать иные действия, связанные с данным поручением, по вопросам повестки дня, рассмотренным общим собранием.

Председатель общего собрания объявил общее собрание участников долевой собственности закрытым в 09 ч. 50 мин.

Настоящий протокол составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в администрации Атаманского сельского поселения Павловского района, второй – в АО «Агрокомплекс Павловский».

К протоколу прилагается:

1. Список присутствующих на собрании 23 апреля 2025 года участников долевой собственности в праве на земельный участок сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером **23:24:0101000:163**, общей площадью 4706398 кв. метра, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, с местоположением: край Краснодарский, Павловский район, секция 1 контуры 56;60;64;30а;29а;25, в земельном массиве ООО «Атаманское» (Приложение 1).
2. Проект дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (Приложение 2).
3. Распоряжение администрации Атаманского сельского поселения Павловского района № 10-рл от 14.02.2025 года (Приложение 3).

Председатель собрания:

Иванов Виктор Иванович

Секретарь собрания:

Иванов Алексей Иванович

Уполномоченное должностное лицо администрации
Атаманского сельского поселения Павловского района

Чернухина Светлана Васильевна