ПРОТОКОЛ

общего собрания участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 40:01:000000:12, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Бабынинский, СПК «Бабынинское», общей площадью 9674600 кв.м., разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

Дата проведения общего собрания – 26 июля 2023 года.

Место проведения общего собрания: Калужская область, Бабынинский район, п.Бабынино, ул. Новая, д.4, здание администрации МР «Бабынинский район».

Время начала регистрации лиц, имеющих право на участие в собрании: 15 ч. 00 мин.

Время окончания регистрации лиц, имеющих право на участие в собрании: 15 ч. 20 мин.

Время начала общего собрания: 15 ч. 30 мин.

Собрание созывается в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», по инициативе администрации МР «Бабынинский район».

Объявление о проведении собрания было размещено в газете «Весть» Калужской области от 14 июня 2023 года № 23 (9970).

Повестка Общего собрания:

1) 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.

2) о заключении договора аренды, условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности.

3) об утверждении проекта межевания земельного участка.

Общее количество участников долевой собственности: 50, из которых 37 собственников невостребованных земельных долей (список утвержден постановлением администрации СП «Село Муромцево» от 20.07.2023 № 40), и 13 участников, сведения о которых содержатся в ЕГРН (список утвержден постановлением администрации СП «Село Муромцево» от 20.07.2023 № 41, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 25.07.2023 № КУВИ-001/2023-169459312).

Общее количество земельных долей: 57 долей и 1/3, из которых 37 долей - у участников, не распорядившихся земельными долями,20 долей и 1/3 - согласно выписке из ЕГРН.

На собрании присутствует уполномоченное должностное лицо администрации сельского поселения «Село Муромцево», глава администрации СП «Село Муромцево» Клишин Андрей Иванович (основание – решение Сельской думы СП «Село Муромцево» от 13.11.2020 № 22), который в соответствии с п.10 статьи 14.1 Федерального закона №101-ФЗ:

-осуществляет проверку надлежащего извещения участников долевой собственности о проведении общего собрания и соответствия повестки дня общего собрания требованиям настоящего Федерального закона;

-удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;

-председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;

-обеспечивает соблюдение требований Федерального закона № 101-ФЗ к порядку проведения общего собрания;

- разъясняет участникам долевой собственности их права и обязанности при проведении общего собрания;

-подписывает протокол общего собрания;

-участвует в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса.

На собрании присутствуют:

-уполномоченное должностное лицо администрации муниципального района «Бабынинский район» Баракшин Сергей Борисович (основание – доверенность от 30.12.2022 № 5713, выданная главой администрации МР «Бабынинский район»);

-Иванов Михаил Юрьевич, представитель ООО «Сельскохозяйственное предприятие «Лидер» по доверенности от 07.02.2023 г.

В соответствии с п.5 статьи 14.1 Федерального закона № 101-ФЗ 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.

В случае, если общее собрание не состоялось в связи с тем, что количества участников долевой собственности, необходимого для обеспечения его правомочности, недостаточно в соответствии с п.5 статьи 14.1, повторное общее собрание с той же повесткой дня считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности, составляющие не менее чем 30 процентов их общего числа, или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющие более чем 50 процентами таких долей.

В результате регистрации установлено, что на собрании не присутствуют участники долевой собственности, владеющие земельными долями, сведения о которых содержатся в ЕГРН (список утвержден постановлением администрации СП «Село Муромцево» от 20.07.2023 № 41, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 25.07.2023 № КУВИ-001/2023-169459312), присутствует глава администрации СП «Село Муромцево» Клишин Андрей Иванович от имени 37-ми лиц, чьи доли с оценкой 312,40 баллогектаров каждая признаны невостребованными, в соответствии с п.3 статьи 19.3 Федерального закона № 101-ФЗ - до 01.01.2025 г. орган местного самоуправления поселения или муниципального, городского округа, на территории которых расположен земельный участок, земельная доля которого признана невостребованной, имеет право принимать участие в общем собрании участников долевой собственности в порядке, предусмотренном [статьей 14.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422361/1bc36104e4ae6aeafc2cbccdc1dd5865824ce072/#dst75) Федерального закона № 101-ФЗ, от имени лиц, чьи земельные доли в соответствии со [статьей 12.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422361/e8cb88ae2f06c1f6d40243c99e82d4900d4e8cae/#dst16) Федерального закона № 101-ФЗ признаны невостребованными, что составляет 74 % от общего числа участников (37 участников из 50-ти), владеющие 64,5 % долей в праве общей долевой собственности на земельный участок (37 долей из 57,3), список присутствующих участников долевой собственности указан в приложении № 1 к протоколу.

Общее собрание правомочно для принятия решений.

В связи с отсутствием иных кандидатур председателем собрания является Клишин Андрей Иванович – глава администрации муниципального образования сельское поселение «Село Муромцево» Бабынинского района Калужской области.

Клишин А.И. предложил для ведения собрания избрать секретарем собрания Баракшина Сергея Борисовича.

Поставлен вопрос на голосование:

для ведения собрания избрать секретарем собрания Баракшина Сергея Борисовича.

Результаты голосования:

«За» - 37 участников долевой собственности, владеющие 37 долями.

«Против» - 0

«Воздержался» - 0

Принято решение:

для ведения собрания избрать секретарем собрания Баракшина Сергея Борисовича.

По первому вопросу повестки «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» Клишин А.И. предложил избрать уполномоченным лицом сроком на три года Ревчука Евгения Владимировича.

Поставлен вопрос на голосование:

Избрать лицом, 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, сроком на три года Ревчука Евгения Владимировича, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспортные данные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированного по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_..

Результаты голосования:

«За» - 37 участников долевой собственности, владеющие 37 долями.

«Против» -0

«Воздержался» -0

Принято решение:

Избрать лицом, 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, сроком на три года Ревчука Евгения Владимировича, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспортные данные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированного по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

По второму вопросу повестки «Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности» Клишин А.И. предложил принять решение о передаче обществу с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственное предприятие «Лидер» (ООО «СП «Лидер»), ОГРН 1154001010239 в аренду на 49 лет находящегося в долевой собственности земельного участка на условиях представленного для ознакомления проекта договора аренды (приложение № 2 к протоколу).

Иванов М.Ю. выступил с разъяснением условий договора аренды.

Поставлен вопрос на голосование:

Принять условия договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, арендатором по которому сроком на 49 лет будет являться ООО «СП «Лидер», на условиях представленного для ознакомления проекта договора аренды.

Результаты голосования:

«За» - 37 участников долевой собственности, владеющие 37 долями.

«Против» -0

«Воздержался» -0

Принято решение:

Принять условия договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, арендатором по которому сроком на 49 лет будет являться ООО «СП «Лидер», на условиях представленного для ознакомления проекта договора аренды.

По третьему вопросу повестки «Об утверждении проекта межевания земельного участка» Клишин А.И. предложил утвердить проект межевания земельного участка, подготовленный кадастровым инженером Киргизовым В.В. Объявление о возможности ознакомления с проектом межевания земельного участка с кадастровым номером 40:01:000000:12, расположенного по адресу: Калужская область, р-н Бабынинский, СПК «Бабынинское», было опубликовано в газете «Весть» Калужской области от 14 июня 2023 года № 23 (9970), предложения о доработке проекта межевания принимались в течение 30-ти дней со дня публикации. В течение указанного периода времени предложений не поступило.

Поставлен вопрос на голосование:

Утвердить проект межевания земельного участка с кадастровым номером 40:01:000000:12, расположенного по адресу: Калужская область, р-н Бабынинский, СПК «Бабынинское», подготовленный кадастровым инженером Киргизовым В.В.

Результаты голосования:

«За» - 37 участников долевой собственности, владеющие 37 долями.

«Против» -0

«Воздержался» -0

Принято решение:

Утвердить проект межевания земельного участка с кадастровым номером 40:01:000000:12, расположенного по адресу: Калужская область, р-н Бабынинский, СПК «Бабынинское», подготовленный кадастровым инженером Киргизовым В.В.

Повестка общего собрания исчерпана, собрание объявляется закрытым.

Время закрытия общего собрания: 15 час. 45 мин.

Протокол составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в администрации СП «Село Муромцево», второй – передается в администрацию МР «Бабынинский район».

Председатель собрания А.И. Клишин

Секретарь собрания С.Б. Баракшин

Приложение № 1

к протоколу общего собрания

участников долевой собственности

на земельный участок с кадастровым

номером 40:01:000000:12

от 26 июля 2023 года

На собрании присутствуют:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ФИО (наименование юридического лица) участника долевой собственности | ФИО представителя собственника, реквизиты документа, подтверждающего полномочия | Реквизиты документа, удостоверяющего личность (статус юридического лица) участника долевой собственности | Размер доли, га (б/га) | Реквизиты документа, удостоверяющего право на землю, номер и дата записи в ГРН | Дата, подпись |
| 2 | Собственники невостребован-ных земельных долей (37 собственников, указанных в приложении к постановлению администрации СП «Село Муромцево»  от 20.07.2023 №40) | Клишин Андрей Иванович,  глава администрации СП «Село Муромцево» | Решение Сельской Думы СП «Село Муромцево»  от 13.11.2020 №22 | 37/456 с оценкой 312,40 б/га каждая | Постановление от 20.07.2023 №40 |  |

Председатель собрания А.И. Клишин

Секретарь собрания С.Б. Баракшин

Приложение № 2

к протоколу общего собрания

участников долевой собственности

на земельный участок с кадастровым

номером 40:01:000000:12

от 26 июля 2023 года

# **ДОГОВОР АРЕНДЫ**

# **земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателя**

село Муромцево

Бабынинского района

Калужской области «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

*Фамилия, имя, отчество, дата рождения, паспортные данные, адрес места жительства,* действующий на основании протокола от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 40:01:000000:12, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Бабынинский, СПК «Бабынинское», общей площадью 9674600 кв.м., именуемый в дальнейшем «Арендодатели», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственное предприятие «Лидер» (ООО «СП «Лидер»), ОГРН 1154001010239, в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Сигма» - управляющей организации ООО «СП «Лидер» **Рагульской Елены Михайловны,** действующей на основании Устава, протокола №25042023 внеочередного общего собрания участников ООО «СП «Лидер» от 25.04.2023г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности от 26 июля 2023 года и на основании протокола общего собрания участников долевой собственности от 26 июля 2023 года, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет Договора.**
   1. «Арендодатели» передают, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящийся в долевой собственности, с кадастровым номером 40:01:000000:12, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Бабынинский, СПК «Бабынинское», общей площадью 9674600 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.
   2. Земельный участок принадлежит Арендодателям на праве собственности, на момент заключения настоящего договора земельный участок свободен от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, никому не отчужден, не передан в пользование, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, предметом долга и залога не является, отсутствуют правопритязания и заявленные в судебном порядке требования в отношении земельного участка.
   3. Участок передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи, прилагаемому к Договору и являющемуся его неотъемлемой частью (приложение № 1).
2. **Срок Договора.**
   1. Договор заключен сроком на 49 (сорок девять) лет с даты его подписания и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.
   2. Условия Договора распространяются также на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания Договора до его государственной регистрации.
   3. По истечении срока действия Договора он может быть продлен по договоренности Сторон. При этом Арендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение договора аренды на тех же условиях и на тот же срок.
   4. В случае, если ни одна из Сторон не заявила в письменной форме о расторжении Договора не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. В случае, если расторжение Договора совпадает со временем проведения сельскохозяйственных работ, расторжение Договора производится после окончания сельскохозяйственных работ.
3. **Арендная плата.**

3.1. За пользование Участком Арендатор обязан уплачивать Арендодателям арендную плату.

Годовой размер арендной платы определяется как произведение показателя кадастровой стоимости земельного участка на коэффициент 0,5 (в процентах).

За первый год аренды размер арендной платы составляет 121935 (Сто двадцать одна тысяча девятьсот тридцать пять) рублей исходя из кадастровой стоимости земельного участка в 2023 году согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости 24387008 (двадцать четыре миллиона триста восемьдесят семь тысяч восемь) рублей.

На одну земельную долю с оценкой 312,40 баллогектаров при среднем качестве 1 га с/х угодий 32,30 балла приходится 2128 (две тысячи сто двадцать восемь) рублей за первый год аренды. Размер арендной платы за земельную долю иного размера производится пропорционально размеру такой доли по отношению к земельной доле размером 312,40 баллогектаров.

3.2. При определении размера арендной платы на очередной финансовый год применяется показатель кадастровой стоимости земельного участка, определенный по состоянию на 1 января года, на который рассчитывается размер арендной платы.

3.3. Арендная плата уплачивается безналичными денежными средствами с ограничениями, предусмотренными законодательством РФ, по истечении каждого года аренды в течение 30 (тридцати) дней после окончания года аренды.

Арендодатели - участники долевой собственности на земельный участок, обязаны предоставить Арендатору свои банковские реквизиты для перечисления арендной платы по личному заявлению с приложением выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей право собственности на земельный участок.

3.4. Арендатор обязуется компенсировать Арендодателям сумму земельного налога на основании представленного Арендодателями требования налогового органа и документов, подтверждающих оплату земельного налога.

3.5. Изменение размера, сроков и способов уплаты арендной платы возможно только по соглашению Сторон.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. Арендодатель имеет право:
      1. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и дополнения, вытекающие из действующих нормативных актов, регулирующих использование земель.
      2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора.
      3. Посещать земельный участок в целях контроля за состоянием и использованием земель.

4.2. Арендодатель обязан:

* + 1. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи в день подписания Договора.
    2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
    3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.
  1. Арендатор имеет право:
     1. Использовать арендуемый земельный участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, плоды, продукцию и доходы, полученные Арендатором в результате использования земельного участка.

4.3.3. Без получения дополнительного согласия Арендодателей сдавать арендуемый земельный участок или его части в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в пределах срока действия Договора.

* 1. Арендатор обязан:
     1. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также на условиях, предусмотренных Договором.
     2. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качества земли на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.
     3. Производить за свой счет поддержание и улучшение качества земельного участка с учетом экологических и агрономических требований, не требуя при этом от Арендодателей компенсации данных расходов.
     4. Уплачивать арендную плату в размере и порядке, установленными Договором.
     5. Возмещать Арендодателям убытки, возникшие в связи с ухудшением качества земли, произошедшие вследствие осуществления своей хозяйственной деятельности.

1. **Ответственность Сторон**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Стороны освобождаются от ответственности за нарушение своих обязательств по Договору, если такое нарушение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы.
2. **Изменение и расторжение Договора**
   1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.
   2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством.
   3. В случае смерти Арендодателей или отчуждения их доли, Договор сохраняет свою силу для правопреемников.
   4. Участник долевой собственности, выразивший на общем собрании участников долевой собственности несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого земельного участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным [пунктом 4 статьи 13](https://base.garant.ru/12127542/4d6cc5b8235f826b2c67847b967f8695/#block_134) Федерального закона № 101-ФЗ, и распорядиться выделенным в счет земельной доли или земельных долей земельным участком по своему усмотрению. При этом согласие Арендатора земельного участка или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей земельного участка не требуется и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного земельного участка прекращается. В целях изменения условий договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, в связи с выделом земельного участка в счет земельной доли или земельных долей проведение общего собрания участников долевой собственности не требуется. От имени участников долевой собственности дополнительное соглашение к данному договору аренды заключает уполномоченное общим собранием лицо, срок осуществления полномочий которого не истек.
3. **Рассмотрение и урегулирование споров**

7.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения – в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

1. **Иные условия договора**

8.1. При разрешении вопросов, не урегулированных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Арендатора, один – у Арендодателя, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

8.3. Расходы по государственной регистрации Договора, а также дополнительных соглашений к нему возлагаются на Арендатора.

8.4. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие Приложения:

8.4.1. Акт приема-передачи земельного участка (приложение № 1).

1. **Реквизиты Сторон**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **«Арендодатели»: «Арендатор»**   |  |  | | --- | --- | | **Фамилия Имя Отчество** | **ООО «СП «Лидер»** | |  | ОГРН 1154001010239  ИНН 4001008761  КПП 400101001 | | Адрес регистрации по месту жительства: | 249205, Калужская обл., Бабынинский р-н,  с. Пятницкое, д. 78 | | Предъявитель паспорта | р/с 40702810838000034740  в ПАО Сбербанк г. Москва  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225 | | Фамилия И.О. /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Рагульская Е.М. /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | «**Арендатор»:** |