

ПРОТОКОЛ
общего собрания собственников земельных долей - участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 61:12:0600801:716

**пос. Комсомольский
Зерноградский район
Ростовская область**

«26» мая 2023 года

Общее собрание участников долевой собственности проводится по инициативе АО «Учхоз Зерновое». О предстоящем собрании было объявлено за 40 дней до его проведения путем размещения объявления в газетах «Зерноград официальный» от 10.04.2023г. № 10 и «Молот» от 14.04.2023г. № 25 (№26562), а также на официальном сайте Администрации Зерноградского городского поселения Зерноградского района Ростовской области в сети «Интернет» и на информационных щитах.

Место проведения собрания: Ростовская область, Зерноградский район, пос. Комсомольский, ул. Тургенева, д.7, контора 3-его отделения, актовый зал.
Время открытия собрания – «10» час. 00 мин.
Время закрытия собрания - «12» час. «25» мин.

Общее собрание участников общей собственности по вопросам повестки дня проводится в форме открытого голосования.

На собрании присутствуют участники общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 61:12:0600801:716 (их представители), владеющие в совокупности 65 земельными долями в указанном выше земельном участке, что составляет более чем 50 % земельных долей в праве общей долевой собственности на указанный выше земельный участок (71 земельных доли).

Таким образом, общее собрание считается правомочным, кворум для принятия решений имеется.

На собрании присутствуют: представитель Администрации Зерноградского городского поселения (главный специалист по муниципальному земельному контролю, благоустройству и административной практике) - Фольваркова Наталья Владимировна, генеральный директор АО «Учхоз Зерновое» - Абрамов Владимир Герасимович, адвокаты Ростовской областной коллегии адвокатов — адвокат Гапичева Ольга Алексеевна и адвокат Боклагов Петр Петрович.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Об избрании председателя и секретаря собрания;
2. Об условиях договора аренды земельного участка находящегося в долевой собственности;
3. О выборе лица, уполномоченного от имени участников общей долевой собственности действовать без доверенности, в том числе об объеме его прав и о сроках таких полномочий.

Собрание открыла представитель Администрации зерноградского городского поселения зерноградского района Ростовской области – Фольваркова Н.В., которая пояснила, что согласно списка регистрации присутствующих на общем собрании участников общей долевой собственности (Приложение № 1 к настоящему протоколу) на этом собрании присутствуют собственники земельных долей (их доверенные лица), владеющие в совокупности 65 земельными долями, что составляет 91,55 % от количества земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 61:12:0600801:716.

Таким образом, кворум для принятия решений по вопросам повестки дня общего собрания имеется.

Фольваркова Н.В. довела до сведения присутствующих, что подсчет голосов поручается: Завгородневой Елене Алексеевне, Желтобрюховой Наталье Алексеевне, Золотаревой Светлане Александровне и Пащенко Ирине Егоровне.

Представителем Администрации зерноградского городского поселения зерноградского района Ростовской области была озвучена повестка дня общего собрания, а также доведено до сведения присутствующих, что решения на собрании будут приниматься открытым голосованием. При этом по каждому вопросу повестки дня будет приниматься самостоятельное решение.

Фольваркова Н.В. пояснила, что решение будет считаться принятым, если за него проголосовали участники (или их представители), владеющие в совокупности более чем 50 % долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Вместе с тем, поскольку в силу статьи 181.2 Гражданского Кодекса РФ, сведения об участниках собрания, проголосовавших «ПРОТИВ» принятия того или иного решения на собрании, подлежат обязательному внесению в Протокол, Фольваркова Н.В. предложила участникам, которые выразят желание проголосовать против – на этапе голосования подойти к лицам, осуществляющим подсчет голосов, и расписаться в приложении к Протоколу, в котором будет отражено их волеизъявление. Аналогичный порядок предлагается и в отношении лиц, которые выразят желание воздержаться от голосования по тому или иному вопросу повестки дня.

По первому вопросу повестки дня общего собрания

«Об избрании председателя и секретаря собрания»

СЛУШАЛИ:

Главного специалиста по муниципальному земельному контролю, благоустройству и административной практике Администрации зерноградского городского поселения – Фольваркову Н.В., которая предложила присутствующим избрать председателем собрания – Шokolова Леонида Алексеевича, секретарем собрания – Сергиенко Ирину Викторовну.

Вопрос поставлен на голосование.

Итоги голосования:

«За»

-

единогласно

участники общей долевой собственности, владеющие **65 земельными долями** в праве общей долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 61:12:0600801:716, что составляет **100%** от общего числа долей участников общей долевой собственности, присутствующих на общем собрании.

«Против» - нет

«Воздержался» - нет

РЕШИЛИ:

Избрать председателем собрания – Шоколова Леонида Алексеевича, секретарем собрания – Сергиенко Ирину Викторовну.

По второму вопросу повестки дня общего собрания

«Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности»

СЛУШАЛИ:

Председателя собрания Шоколова Л.А., который пояснил, что в сентябре 2023 года заканчивается срок действия договора аренды, который был заключен ещё в 2013 году. В связи с чем возникла необходимость заключить договор аренды на новый срок. Арендатор (АО «Учхоз Зерновое») предлагает заключить новый договор аренды на 5 лет. При этом арендная плата существенно повысится и составит 1000 кг фуражной пшеницы за 1 га земельной доли.

Шоколов Л.А. пояснил также, что с условиями нового договора аренды все участники общей долевой собственности имели возможность заблаговременно ознакомиться до проведения собрания, а также внести свои предложения и пожелания. До начала настоящего собрания от участников общей долевой собственности предложений о внесении изменений и дополнений в проект нового договора аренды не поступило.

Для присутствующих Шоколовым Л.А. был полностью зачитан текст нового договора аренды, на условиях, предлагаемых к обсуждению АО «Учхоз Зерновое».

При этом Шоколов Л.А. напомнил присутствующим, что в соответствии с коллективным договором в этом году сотрудники и пенсионеры АО «Учхоз Зерновое» дополнительно получают 6 тонн фуражной пшеницы на каждую принадлежащую им земельную долю, одновременно сохраняется выдача масла и сахара.

Вместе с тем, поскольку инициатором настоящего собрания выступило акционерное общество «Учхоз Зерновое», слово для выступления председатель собрания предоставил Генеральному директору АО «Учхоз Зерновое» - Абрамову Владимиру Герасимовичу.

Абрамов В.Г. пояснил, что последние 10 лет по урожайности АО «Учхоз Зерновое» входит в первую пятерку сельхозпредприятий Ростовской области. АО «Учхоз Зерновое» старается планомерно заниматься внедрением передовых технологий и грамотным использованием земли, находящейся у хозяйства в аренде, рационально вносит минеральные удобрения и средства защиты.

Эти действия руководства и сотрудников хозяйства позволили не только получать достойный урожай, но и пересмотреть размер арендной платы в сторону его увеличения.

Более того, в штате АО «Учхоз Зерновое» трудятся и получают достойную заработную плату более 180 сотрудников. И хозяйство обязано сохранить это благополучие. На сегодняшний момент перед АО «Учхоз Зерновое» стоит задача не только сохранить достигнутые результаты, но и преумножить их.

Абрамов В.Г. пояснил также, что предложенный им срок нового договора аренды (5 лет) является оптимальным с учётом планирования хозяйством необходимых затрат и их дальнейшей компенсации, а также позволит сохранить на прежнем уровне рабочие места.

В связи с чем, Абрамов В.Г. выступил с предложением определить условия договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, передаваемого участниками общей долевой собственности в аренду АО «Учхоз Зерновое», в предложенном варианте (Приложение № 2 к настоящему протоколу).

Заклучить с АО «Учхоз Зерновое» договор аренды земельного участка на предложенных к обсуждению условиях (Приложение № 2 к настоящему протоколу).

Участник общей долевой собственности – Шевкун Г.Н. представила письменное заявление, в котором выразила своё несогласие с условиями нового договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 61:12:0600801:716.

От участника общей долевой собственности - Богданова В.А. поступил вопрос: «Как будет осуществляться выдел земельных участков в счёт земельных долей после заключения нового договора аренды?».

Присутствующая на собрании адвокат Адвокатской палаты Ростовской области – Гапичева О.А. пояснила, что в соответствии с Федеральным законом РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, в период действия договора аренды, выдел земельного участка в счёт земельной доли может быть осуществлён исключительно после получения письменного согласия на выдел от арендатора земельного участка, то есть от АО «Учхоз Зерновое».

Председателем собрания — Шоколовым Л.А. уточнено у присутствующих, есть ли предложения или возражения по обсуждаемому вопросу повестки дня.

Предложений и возражений от присутствующих не поступило.

Шоколов Л.А. напомнил присутствующим также, что лица, изъявившие желание проголосовать «ПРОТИВ» заключения договора на новый срок на предложенных АО «Учхоз Зерновое» условиях, либо воздержавшиеся от голосования, должны расписаться в соответствующем приложении к Протоколу (Приложение № 3).

Вопрос поставлен на голосование.

Итоги голосования:

- | | | |
|----------------------|---|---|
| «За» | - | участники общей долевой собственности, владеющие <u>55 земельными долями</u> в праве общей долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 61:12:0600801:716, что составляет <u>84,62%</u> от общего числа долей участников общей долевой собственности, присутствующих на общем собрании. |
| «Против» | - | Шевкун Галина Николаевна, владеющая <u>10 земельными долями</u> в праве общей долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 61:12:0600801:716, что составляет <u>15,38 %</u> от общего числа долей участников общей долевой собственности, присутствующих на общем собрании. |
| «Воздержался» | - | нет |

РЕШИЛИ:

Определить условия договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, передаваемого участниками общей долевой собственности в аренду АО «Учхоз Зерновое», в предложенном варианте (Приложение № 2 к настоящему протоколу).

Заключить с АО «Учхоз Зерновое» договор аренды земельного участка с кадастровым номером 61:12:0600801:716 на предложенных к обсуждению условиях (Приложение № 2 к настоящему протоколу).

По третьему вопросу повестки дня общего собрания:

«О выборе лица, уполномоченного от имени участников общей долевой собственности действовать без доверенности, в том числе об объеме его прав и о сроках таких полномочий»

СЛУШАЛИ:

Председателя собрания Шоколова Л.А., который пояснил, что заключительным (третьим) вопросом повестки дня является выбор лица, уполномоченного от имени участников общей долевой собственности действовать без доверенности, в том числе об объеме его прав и о сроках таких полномочий.

Шоколов Л.А. пояснил также присутствующим, что объем прав полномочий такого уполномоченного лица, имеющего право действовать без доверенности, регламентирован статьей 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

От имени участников общей долевой собственности уполномоченный вправе действовать без доверенности: 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, заключать соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка, а также заключать договоры аренды данного земельного участка.

Срок, на который избирается уполномоченный, составляет 3 (три) года.

Учитывая срок действия предыдущего договора аренды земельного участка от 30 августа 2013 года, Шоколов Л.А. предложил поручить уполномоченному общим собранием лицу обеспечить подписание и государственную регистрацию нового договора аренды на условиях, определенных настоящим собранием, в срок не позднее 19 сентября 2023 года.

У присутствующих председательствующим уточнено, какие будут предложения о кандидатуре уполномоченного лица.

Уполномоченное лицо участника общей долевой собственности Чередниченко И.В. - Чередниченко Ю.Е., предложил утвердить в качестве уполномоченного от имени участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером **61:12:0600801:716** **действовать без доверенности - Шоколова Леонида Алексеевича**, 18 марта 1957 года рождения, паспорт: серии 6002 № 915225, выдан Зерноградским ОВД Ростовской области 24 июля 2002 года, код подразделения 612-029, зарегистрированного по адресу: Ростовская область, Зерноградский район, п. Комсомольский, пер. Третий, д. 3, кв. 1.

При этом Шokolову Леониду Алексеевичу предоставляется право действовать от имени участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером **61:12:0600801:716**, в том числе заключать договоры аренды этого земельного участка; соглашения о расторжении договоров аренды указанного земельного участка или соглашения об установлении частного и (или) публичного сервитута в отношении указанного земельного участка; представлять интересы участников общей долевой собственности при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности; представлять интересы участников общей 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; подписывать от имени участников общей долевой собственности любые документы, связанные с выполнением указанного поручения.

Шokolов Л.А. наделяется участниками общей долевой собственности указанными выше полномочиями на срок 3 (три) года с даты проведения настоящего собрания.

Председателем собрания уточнено у присутствующих, есть ли другие предложения или возражения по обсуждаемому вопросу повестки дня.

Предложений и возражений от присутствующих не поступило.

Вопрос поставлен на голосование.

Итоги голосования :

- | | | |
|----------------------|---|---|
| «За» | - | участники общей долевой собственности, владеющие <u>55 земельными долями</u> в праве общей долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 61:12:0600801:716, что составляет <u>84,62%</u> от общего числа долей участников общей долевой собственности, присутствующих на общем собрании. |
| «Против» | - | нет |
| «Воздержался» | - | Шевкун Галина Николаевна, владеющая <u>10 земельными долями</u> в праве общей долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 61:12:0600801:716, что составляет <u>15,38 %</u> от общего числа долей участников общей долевой собственности, присутствующих на общем собрании. |

РЕШИЛИ:

Утвердить в качестве уполномоченного действовать без доверенности от имени участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером **61:12:0600801:716** - Шokolова Леонида Алексеевича, 18 марта 1957 года рождения, паспорт: серии 6002 № 915225, выдан Черноградским ОВД Ростовской области 24 июля 2002 года, код подразделения 612-029, зарегистрированный по адресу: Ростовская область, Черноградский район, п. Комсомольский, пер. Третий, д. 3, кв. 1.

При этом Шоколову Леониду Алексеевичу предоставляется право действовать от имени участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 61:12:0600801:716, в том числе заключать договоры аренды этого земельного участка; соглашения о расторжении договоров аренды указанного земельного участка или соглашения об установлении частного и (или) публичного сервитута в отношении указанного земельного участка; представлять интересы участников общей долевой собственности при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности; представлять интересы участников общей 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; подписывать от имени участников общей долевой собственности любые документы, связанные с выполнением указанного поручения.

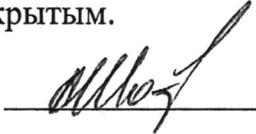
Шоколов Л.А. наделяется участниками общей долевой собственности указанными выше полномочиями на срок 3 (три) года с даты проведения настоящего собрания.

Председателем собрания Шоколовым Л.А. уточнено у присутствующих участников общей долевой собственности, есть ли у них иные вопросы, которые бы они хотели обсудить на общем собрании.

Предложений по рассмотрению иных вопросов на общем собрании от присутствующих не прозвучало.

В связи с чем, Шоколов Л.А. довел до сведения присутствующих, что все вопросы повестки дня рассмотрены. Собрание считается закрытым.

Председатель собрания


Л.А. Шоколов

Секретарь собрания


И.В. Сергиенко

Представитель Администрации
Зерноградского городского поселения
Зерноградского района
Ростовской области


Н.В. Фольваркова

Приложения:

Приложение № 1: Список собственников земельных долей, присутствующих на общем собрании участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 61:12:0600801:716.

Приложение № 2. Проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 61:12:0600801:716, находящегося в общей долевой собственности.

Приложение № 3. Список участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с КН 61:12:0600801:716, проголосовавших против принятия решения по конкретному вопросу повестки дня или воздержавшихся от голосования.

Приложение № 4. Копия Выписки из ЕГРН от 24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-117738358.