

**Протокол
общего собрания участников общей долевой собственности на земельный
участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером
№ 73:20:022201:243**

Дата проведения собрания: 08 февраля 2019 года

Время начала проведения собрания: 13 часов 30 минут

Время окончания проведения собрания: 14 часов 15 минут

Место проведения собрания: Ульяновская область, Цильнинский район,
с. Арбузовка, ул. Свяжская, д. 31, Здание Волковской школы.

Общее собрание участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером **№ 73:20:022201:243** площадью 1608000 кв.м. (160 Га), имеющий местоположение: Ульяновская область, МО «Цильнинский район» (далее по тексту земельный участок), проводится по предложению лиц, являющихся собственниками земельного участка.

Извещение участников общей долевой собственности на земельный участок о дате, времени и месте проведения общего собрания, повестке общего собрания, об адресе места ознакомления с документами по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания и сроках такого ознакомления, осуществлено посредством:

- опубликования соответствующего сообщения в газете «Ульяновская правда» от 18 декабря 2018 года № 94;
- размещения сообщения на информационном щите Цильнинского сельского поселения и сайте администрации Цильнинского сельского поселения в соответствии с требованиями Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Сведения о лицах, принявших участие в собрании:

1. Лимасов Владимир Александрович
2. Салеева Вера Ивановна в лице представителя на основании нотариально удостоверенной доверенности Васина Александра Владимировича
3. Самчелейкина Любовь Ильинична
4. Кус Юрий Степанович в лице представителя на основании нотариально удостоверенной доверенности Васина Александра Владимировича
5. Колбинов Михаил Константинович
6. Яшина Нина Александровна
7. Коклеева Вера Анатольевна в лице представителя на основании нотариально удостоверенной доверенности Васина Александра Владимировича

Мараму

8. Алексеева Вера Ивановна
9. Басманов Геннадий Михайлович
10. Хижева Клавдия Ивановна в лице представителя на основании нотариально удостоверенной доверенности Васина Александра Владимировича.
11. Вьюнов Геннадий Иосифович в лице представителя на основании нотариально удостоверенной доверенности Васина Александра Владимировича
12. Шевалдова Валентина Алексеевна
13. Петров Николай Иофович
14. Басманова Любовь Владимировна
15. Анисимова Нина Михайловна

Таким образом, на общем собрании присутствовали 15 (Пятнадцать) человек - участников общей долевой собственности на земельный участок и их представитель, владеющие 18/20 (Восемнадцать двадцатых) долей в праве общей долевой собственности на земельный участок.

В соответствии со статьей 181.2 ГК РФ и п.5 ст.14.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» кворум для проведения собрания имеется. Общее собрание участников общей долевой собственности на земельный участок, в соответствии с требованиями Закона, является правомочным.

На собрании также присутствовали:

1. Уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения - Глава села Арбузовка Нуртдинова Юлия Владимировна
2. Приглашены (извещались) на собрание:
Директор ООО «Свияжское» Хохлов Владимир Николаевич - не явился
Директор ООО МК «Арбузовское» Замотин Роман Александрович - не явился.
3. Юрист – Бондякова Людмила Александровна.

Повестка дня собрания:

- 1) Об избрании председателя собрания, секретаря собрания;
- 2) Об изменении условий и сроков договора аренды с ООО «Свияжское» и с МК «Арбузовский»;
- 3) Иные вопросы, связанные с арендой земельного участка с кадастровым номером № 73:20:022201:243.

По первому вопросу повестки дня - об избрании председателя собрания, секретаря собрания.

ВЫСТУПИЛИ:

1. Алексеева В.И.

Основные положения выступления:

Выступающая предложила для ведения работы собрания избрать председателя общего собрания участников долевой собственности на земельный участок. Поступило предложение избрать председателем общего собрания Самчелейкину Любовь Ильиничну. Других предложений не поступало.

2. Васин А.В.

Основные положения выступления:

Выступающий сообщил, что в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» принятые общим собранием участников общей долевой собственности решения должны оформляться протоколом, который подписывается председателем собрания, секретарём собрания и уполномоченным представителем администрации сельского поселения. В связи с этим предложила для ведения протокола общего собрания избрать секретарём общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок — Бондякову Людмилу Александровну.

Других предложений не поступило.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование: **«Избрать председателем общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок № 73:20:022201:243 – Самчелейкину Любовь Ивановну, секретарем общего собрания - Бондякову Людмилу Александровну»**

Итоги голосования по данному вопросу:
«За» - проголосовали участники общей долевой собственности на земельный участок, присутствующие на собрании и владеющие в совокупности 18/20 долей в праве общей собственности на земельный участок от общего числа долей, что составляет 100 (Сто) % долей, которыми обладают присутствующие на собрании участники общей долевой собственности на земельный участок.
«Против» - 0 владеющие 0 % долей от присутствующих.
«Воздержался» - 0 владеющие 0 % долей от присутствующих.

Таким образом, по первому вопросу повестки собрания принято решение, соответствующее формулировке вопроса, поставленного на голосование.

По второму вопросу повестки дня - Об изменении условий и сроков договора аренды с ООО «Свияжское» и с МК «Арбузовский»

ВЫСТУПИЛИ:

1. Председатель общего собрания Самчелейкина Л.И.

Основные положения выступления.

«В Договор аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателей от 17.06.2015 № Б/Н, кадастровый № 73:20:022201:243, зарегистрированного в УФРС по Ульяновской области 30.07.2015, за № 73-73/009-732/007/017/2015-40 (далее по тексту «Договор») возникла необходимость внесения некоторых изменений.

Между арендодателями и ООО «Свияжское» 17 июня 2015 года заключен договор аренды земельного участка № 73:20:022201:243. Согласно которому Арендодатели передали, а Арендатор принял во временное владение и пользование земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Цильнинский район.

28 февраля 2017 года между ООО «Свияжское» и ООО «МК Арбузовский» был заключен договор передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, по условиям которого ООО «МК Арбузовский» став новым арендатором получил все права и обязанности, предусмотренные ранее заключенным договором аренды от 17.06.2015 года.

Указанный договор также был зарегистрирован УФРС по Ульяновской области 13.03.2017 года.

Условия данного Договора в настоящее время не приемлемы для арендаторов.

Письмо, ранее направленное в адрес ООО МК «Арбузовское» и ООО «Свияжское», представителем от имени собственников земельных паев земельного участка адресатом не получено. Согласно распечатке с сайта почты России, письмо ожидает возврата отправителю в почтовом отделении с. Арбузовка с 14 января 2019 года.

По результатам мониторинга рынка аренды земельных участков и договоров субаренды земли в Цильнинском районе Ульяновской Области следует, что на сегодняшний день арендная плата, выплачиваемая им за землю занижена.

Так, например, по договору субаренды земельного участка с кадастровым номером 73:20:021301:865 (№ 3/2017 от 20 сентября 2017 года) в Цильнинском районе, заключенного между арендатором в лице ИП Макаровой Т.Н. и ИП Киселевым В.В., стоимость арендной платы составляет 2 682 рубля за один гектар.

По Договору же аренды от 17 июня 2015 года стоимость аренды за один гектар составляет: 500 кг зерна x 7 рублей кг = 3500 рублей, земельный налог 1200 рублей, итого 4700 рублей в год за одну долю, которая составляет 8,04 Га.

$$4\,700 : 8,04 = 584,58 \text{ рублей за 1 гектар}$$

Разница в цене очевидна и существенна.

Необходимо отметить, что по условиям указанного Договора субаренды, субарендатор вносит оплату за год вперед и предусмотрена ответственность за пропуск срока оплаты в виде штрафа в размере 1000 рублей за каждый день просрочки.

Кроме того, по закону арендодатель имеет право изменить арендную плату 1 раз в год.

Пункт 3.1 Договора аренды от 17.06.2015 года - срок действия договора установлен на 49 лет. Прошло четыре года, ситуация изменилась, цены на все выросли.

Согласно п. 4.1. Договора, Арендатор берет на себя обязательства выплачивать арендодателю 500 кг зерна 5 класса в срок до 31 декабря ежегодно за переданный во владение и пользование земельный участок.

В соответствии с п. 4.5 Договора, арендатор обязан выплачивать земельные налоги на доли арендодателей и представлять квитанции об оплате до 31 декабря ежегодно арендодателям.

Считаю, что указанные условия договора аренды следует изменить, а также положение:

- п. 5.3.7. Арендатор имеет право, направив уведомление арендодателям сдавать в субаренду свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог,

вообще исключить из Договора.

Данный договор подлежит изменению и дополнению, предлагаю дополнить и изложить их в следующей редакции:

Пункт 4.1.

«Арендная плата выплачивается Арендатором следующим образом: в форме натуральной оплаты путем передачи за каждую земельную долю 500 (Пятьсот) кг зерна (ячмень, пшеница 5 (пятого) класса) осенью, после сбора урожая, но не позднее 31 декабря текущего года, и вторая часть – путем передачи 6 (Шести) мешков сахара за каждую земельную долю - ежемесячно по 25 (Двадцать пять) килограмм в течение соответствующего года аренды».

Пункт 4.5.

«Арендатор выплачивает налоговые и иные платежи за земельные доли не позднее 01 декабря текущего года, с обязательным предоставлением ксерокопий квитанций Арендодателям».

Пункт. 3.1.

«Срок Договора аренды составляет 10 (Десять) лет с даты заключения настоящего Договора (17.06.2015) – до 17.06.2025 года. По окончании срока аренды, дальнейшие отношения по аренде земельного участка могут складываться путем подписания соответствующего договора с каждым дольщиком отдельно»).

Пункт: 5.3.7 - признать утратившим силу.

Дополнить Договор аренды пунктом 5.1.4. следующего содержания:

«Арендодатели вправе один раз в год пересмотреть размер арендной платы по Договору. Арендодатели уведомляют об изменении арендной платы Арендатора путем направления ему соответствующего письменного уведомления».

2. Васин Александр Владимирович

Предложил, что в случае отказа Арендаторами от принятия представленных условий либо уклонения более чем на 30 дней с момента получения соответствующего уведомления от подписания Дополнительного соглашения ООО «Свияжское» и МК «Арбузовское», Арендодатели вправе обратиться в суд о внесении изменений в условия Договора аренды от 17.06.2015.

Дата начала действия Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка – 01.03.2019 года, независимо от срока проведения процедуры государственной регистрации.

Других предложений не поступало.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование: «Внести изменения и дополнения в Договор аренды земельного участка от 17.06.20015 года с кадастровым номером 73:20:022201:243 в следующей редакции:

изложенные в п. 4.1.

«Арендная плата выплачивается Арендатором следующим образом: в форме натуральной оплаты путем передачи за каждую земельную долю 500 (Пятьсот) кг зерна (ячмень, пшеница 5 (пятого) класса) осенью, после сбора урожая, но не позднее 31 декабря текущего года, и вторая часть – путем передачи 6 (Шести) мешков сахара за каждую земельную долю - ежемесячно по 25 (Двадцать пять) килограмм в течение соответствующего года аренды».

изложенные в п. 4.5.

«Арендатор выплачивает налоговые и иные платежи за земельные доли не позднее 01 декабря текущего года, с обязательным предоставлением ксерокопий квитанций Арендодателям».

Изложенные в п. 3.1.

«Срок Договора аренды составляет 10 (Десять) лет с даты заключения настоящего Договора (17.06.2015) – до 17.06.2025 года. По окончании срока аренды, дальнейшие отношения по аренде земельного участка могут складываться путем подписания соответствующего договора с каждым дольщиком отдельно».

Пункт: 5.3.7 - признать утратившим силу.

Дополнить Договор аренды пунктом 5.1.4. следующего содержания:

«Арендодатели вправе один раз в год пересмотреть размер арендной платы по Договору. Арендодатели уведомляют об изменении арендной платы

Арендатора путем направления ему соответствующего письменного уведомления».

Оформить все изменения и дополнения в виде Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка от 17.06.2015 года.

В случае отказа Арендаторов от принятия измененных условий Договора аренды либо уклонения более чем на 30 дней с момента получения соответствующего уведомления от подписания Дополнительного соглашения ООО «Свияжское» и МК «Арбузовское», Арендодатели вправе обратиться в суд о внесении изменений в Договор аренды земельного участка от 17.06.2015 года.

Дата начала действия Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка – 01.03.2019 года, независимо от срока проведения процедуры государственной регистрации».

Итоги голосования по данному вопросу:

«За» - проголосовали участники общей долевой собственности на земельный участок, присутствующие на собрании и владеющие в совокупности 18/20 долей в праве общей собственности на земельный участок от общего числа долей, что составляет 100 (Сто) % долей, которыми обладают присутствующие на собрании участники общей долевой собственности на земельный участок.
«Против» - 0 владеющие 0 % долей от присутствующих.
«Воздержался» - 0 владеющие 0 % долей от присутствующих.

Таким образом, по второму вопросу повестки собрания принято решение, соответствующее формулировке вопроса, поставленного на голосование.

По третьему вопросу повестки дня собрания - Иные вопросы, связанные с арендой земельного участка с кадастровым номером № 73:20:022201:243.

ВЫСТУПИЛИ:

1.Алексеева В.И.

Основные положения выступления.

Согласно положений федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» все собственники имеют право уполномочить одно лицо для представления их интересов при подписании дополнительного соглашения к договору аренды и проведения процедуры регистрации данного соглашения в Управлении Росреестра по Ульяновской Области. Предлагаю поручить Васину Александру Владимировичу (паспорт: серия 73 00 № 151181 выдан УВД Заволжского района гор.Ульяновска 14.03.2001 года) подписать Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 17.06.2015 года от имени всех участников общей долевой собственности и провести процедуру государственной регистрации данного дополнительного соглашения в Управлении Росреестра по Ульяновской Области. Указанные действия совершить

в течение 2-х месяцев с даты составления протокола в окончательном виде. В случае уклонения Арендатора от подписания Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка от 17.06.2015 года обратиться в суд соответствующим исковым заявлением о внесении изменений в Договор аренды земельного участка.

Других предложений не поступало.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование: «Поручить Васину Александру Владимировичу (паспорт: серия 73 00 № 151181 выдан УВД Заволжского района гор.Ульяновска 14.03.2001 года) подписать Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 17.06.2015 года от имени всех участников общей долевой собственности и провести процедуру государственной регистрации данного дополнительного соглашения в Управлении Росреестра по Ульяновской Области. Указанные действия совершить в течение 2-х месяцев с даты составления протокола в окончательном виде. В случае уклонения Арендатора от подписания Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка от 17.06.2015 года обратиться в суд соответствующим исковым заявлением о внесении изменений в Договор аренды земельного участка.

Итоги голосования по данному вопросу:
«За» - проголосовали участники общей долевой собственности на земельный участок, присутствующие на собрании и владеющие в совокупности 18/20 долей в праве общей собственности на земельный участок от общего числа долей, что составляет 100 (Сто) % долей, которыми обладают присутствующие на собрании участники общей долевой собственности на земельный участок.
«Против» - 0 владеющие 0 % долей от присутствующих.
«Воздержался» - 0 владеющие 0 % долей от присутствующих.

Таким образом, по третьему вопросу повестки дня собрания принято решение, соответствующее формулировке вопроса, поставленного на голосование

В соответствии с п.п. 11 и 12 ст. 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: настоящий протокол оформлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Самчелейкиной Л.И.(председатель собрания), один из участников общей долевой собственности, по предложению которой проводилось общее собрание, второй – у Главы села Арбузовка Нуртдиновой Ю.В.

К настоящему Протоколу прилагается список присутствующих на нём участников общей долевой собственности на земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих личность и их права на земельные доли.

Лица, проводившие подсчет голосов на общем собрании участников общей долевой собственности на земельный участок – Нуртдинова Ю.В. и Бондякова Л.А.

Председатель общего собрания
участников общей
долевой собственности



Л.И. Самчелейкина

Уполномоченное лицо администрации
(Глава села Арбузовка)



Ю.В. Нуртдинова

Секретарь
общего собрания
участников общей
долевой собственности



Л.А. Бондякова

Приложение:

- список участников долевой собственности, присутствующих на собрании от «08» февраля 2019 года – на 9 (Девяти) листах.

Дата составления протокола: «11» февраля 2019 года.