

ПРОТОКОЛ

общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства с кадастровым № 23:14:0511000:86, общей площадью 2093000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Крыловский район, в границах ЗАО Агрофирма «Павловская», отд.№3 поле2к, участок 1, поле 2к, участок 2, поле 3к, участок 1, поле 3к, участок 2, поле 1к, поле 4к.

Дата проведения собрания: 25 февраля 2020 года.

Место проведения собрания: РФ, Краснодарский край, Крыловский район, станица Октябрьская, переулок Зелёный, дом №3.

Время проведения собрания: 25 февраля 2020 года, начало в 10-00 часов.

Общее количество владельцев (собственников) земельного участка 10 (десять) человек, в соответствии с данными выписки из единого государственного реестра недвижимости №99/2020/313014562 по состоянию на 13.02.2020 года, зарегистрировалось для участия в собрании 10 (десять) человек, таким образом, на собрании присутствуют лица, владеющие более 50% долей в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым № 23:14:0511000:86. В соответствии со ст. 14 ФЗ от 26.06.2002г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собрание правомочно принимать решение по повестке дня. В качестве уполномоченного лица органа местного самоуправления поселения по месту нахождения земельного участка на собрании присутствует инженер по землеустройству инженерно-технического отдела администрации Октябрьского сельского поселения Крыловского района Коробкин Евгений Юрьевич.

Собрание проводится по инициативе участников общей долевой собственности Кибец И.А., Тертицы П.Н., Анпилогова И.А., Базик Т.И., Маслакова И.В., Дворниковой И.В.

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Об избрании председателя, секретаря и членов счётной комиссии собрания участников долевой собственности земельного участка с кадастровым № 23:14:0511000:86.
2. Сохранение действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года.

По 1-ому вопросу повестки дня:

Слушали: уполномоченного лица местного самоуправления поселения Коробкина Евгения Юрьевича, который предложил избрать председателя собрания.

По 1-ому вопросу повестки дня РЕШИЛИ:

Избрать председателем собрания представителя участника общей долевой собственности Базик Т.И. - Сухова Дмитрия Владимировича.

Голосовали

«За» -6 человек.

«Против» -4 человека.

«Воздержались» нет.

Слушали: председателя собрания Сухова Д.В., который предложил избрать секретаря собрания и предложил кандидатуру участника общей долевой собственности Дворниковой И.В.

По 1-ому вопросу повестки дня РЕШИЛИ:

Избрать секретарём собрания участника общей долевой собственности Дворникову Инну Васильевну.

- Голосовали
- «За» -6 человек.
- «Против» -4 человека.
- «Воздержались» нет.

Слушали: председателя собрания Сухова Д.В., который предложил счетную комиссию в составе 2 (двух) человек и предложил кандидатуры участников общей долевой собственности Кибец И.А. и Анпилогова И.А.

По 1-ому вопросу повестки дня РЕШИЛИ:

Избрать счётную комиссию собрания участника общей долевой собственности в составе 2 (двух) человек — Кибец Ивана Андреевича в Анпилогова Ивана Анатольевича.

- Голосовали
- «За» -6 человек.
- «Против» -4 человека.
- «Воздержались» нет.

Слушали: председателя собрания Сухова Д.В., который отметил, что собрание приняло все решения по первому вопросу повестки дня собрания и предложил перейти ко второму пункту повестки.

По 2-ому вопросу повестки дня:

Слушали: представителя участника общей долевой собственности Мирошников И.И.-Голубцову М.М., которая выступила с возражением относительно сохранения действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года по следующим основаниям:

«Мирошников Иван Иванович является собственником земельной доли 78/2093 в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства общей площадью 2093000 кв.м., относительно ориентира ЗАО Агрофирма «Павловская», отд.№3 поле 2к, участок 1, поле 2к, участок 2, поле 3к, участок 1, поле 3к, участок 2, поле 1к, поле 4к, расположенного в границах на территории Крыловского района Краснодарского края, кадастровый № 23:14:0511000:86.

11.01.2005 г. на вышеуказанный земельный участок был заключен договор аренды №1, о чем в ЕГРП 31.01.2005 года произведена государственная регистрация договора №23-23-143/06/2007-200. В параграфе 3 договора указаны существенные условия, а именно:

П.3.3. Установлено - «Срок действия договора устанавливается с момента подписания сроком 5 лет». П.3.4. договора гласит: договор подлежит регистрации в отделе по Крыловскому району Главного управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю. Из п.3.5. следует, что «По истечении срока договора арендатор обязан возвратить арендодателю участок в состоянии полностью пригодным для дальнейшего

его использования по назначению». П 4.2. параграфа 4 заключительного положения установлено, что «По окончании срока действия договора и при отсутствии предложений сторонами о расторжении за 7 дней до окончания его действия договор считается продленным на такой же срок (п.3.4.)». По договору аренды продление срока действия в договоре аренды должно быть зарегистрировано в регистрирующем органе.

В силу статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав и их возникновение, переход и их прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ними. Ст.2 ФЗ №122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Ст.4. вышеуказанного федерального закона государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии с ГК РФ и ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Изменение предмета и условий договора также подлежат государственной регистрации как и сам договор.

Однако между арендатором и Мирошниковым И.И. отсутствует продление договора аренды на тот же срок, что подтверждается регистрационной записью. В ЕГРП указана запись об аренде 03.03.2005 по 03.03.2010.

Ст 610 п.2. ГК РФ установлено, что каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 1 месяц, а при аренде недвижимого имущества — за 3 месяца. 19.02.2019 года Мирошников И.И. Уведомил арендатора о прекращении договора аренды в связи с истечением срок его действия. 20.02.2019 года Мирошников И.И. указал арендатору о ненамерении вступать в какие-либо договорные отношения. Арендатор ответил на письмо, в своем ответе он указал, что договор аренды возобновил свое действие сроком до 10.01.2020 года. Согласно ст. 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил. Земельная доля не возвращена.

03.07.2019 года Крыловский районный суд Краснодарского края установил следующее: « С 03.03.2010 г. в связи с отсутствием письменных возражений со стороны арендатора и арендодателей договор аренды возобновился на неопределённый срок в соответствии с ч.2. ст .621 ГК РФ. От арендодателей не поступили за 7 дней письменные возражения относительно расторжения, тем самым после пролонгации 31.03.2015 года, действие срока договора аренды продлено до 31.03.2020 года».

С учетом ГК РФ и решения Крыловского районного суда относительно сроков действия договора аренды Мирошников И.И. заблаговременно, в январе 2020 года уведомил арендатора о прекращении с 01.04.2020 года договорных отношений и расторжении договора аренды № 1 от 11.01.2005 г. на вышеуказанный земельный участок. В связи с истечением срока действия договора без заключения нового соглашения. Мирошников И.И. пригласил арендатора 01.04.2020 в МФЦ для подписания заявления о погашении регистрационной записи об аренде и возврате земельной доли в состоянии полностью пригодном для дальнейшего его использования по назначению.

20.01.2020 года Мирошникову И.И. стало известно из администрации Октябрьского сельского поселения Крыловского района о проведении общего собрания участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства общей площадью 2093000 кв.м., относительно ориентира ЗАО Агрофирма «Павловская», отд.№3 поле2к, участок 1, поле 2к, участок 2, поле 3к, участок 1, поле 3к, участок 2, поле 1к, поле 4к, расположенного в границах на территории Крыловского района Краснодарского края, кадастровый № 23:14:0511000:86 25.02.2020 года.

На повестку дня поставлены следующие вопросы:

1. Об избрании председателя, секретаря и членов счѐтной комиссии собрания участников долевой собственности земельного участка с кадастровым № 23:14:0511000:86.

2. Сохранение действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года.

В соответствии с п.8. ст 14.1. ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 27.07.2002 года решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50% долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ определения размера земельной доли допускает сопоставления долей в праве общей собственности на этот земельный участок) или большинством участников общего собрания.

В администрацию Октябрьского сельского поселения обратился Кибец И.А., который подписал извещение о проведении общего собрания собственников земельных долей. При этом Кибец И.А. указал инициаторами созыва общего собрания себя, Тертицу П.Н., Антилогова И.А., Базик Т.И., Маслакова И.В., Дворникову И.В. Указанные граждане не подписывали извещение, то есть на момент обращения в администрацию Октябрьского сельского поселения они не выразили свое мнение извещения о проведении общего собрания.

В связи с тем, что законом определено 2 способа подсчета голосов, а именно в процентном соотношении, а именно по долям в праве общей долевой собственности на земельный участок, либо по большинству участвовавших на собрании лиц. Инициатора созыва был Кибец И.А., который единолично, за остальных участников долевой собственности решил избрать способ определения вверума общего собрания и принятия решения по вопросам повестки дня, согласно которому решения принимаются по количеству (большинству голосов) участвовавших голосовавших собственников земельных долей. С данным предложением Мирошников И.И. как участник долевой собственности не согласился и возразил против такого подсчета голосов. Мирошников И.И. предложил производить подсчет голосов по вопросам повестки дня общего собрания согласно лиц, владеющих в совокупно более чем 50% долей общего числа долей собственников, участвовавших на собрании. В связи с тем, что земельные доли участников собрания установлены в виде правильных дробей, то подсчет голосов производится большинством путем складывания земельных долей на земельный участок. Таким образом, кто сказали «за», должны иметь больше земель, чем кто сказали «против».

Второй вопрос повестки дня - Сохранение действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года не соответствует п.4.2. Договора, в котором указано «По окончании срока действия договора и при отсутствии предложений сторонами по расторжению за 7 дней до окончания его действия договор считается продленным на такой же срок (п.3.4).

Считаю формулировку сохранения действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 не соответствующей ГК РФ, ЗК РФ, Закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и самому договору аренды №1 от 10.01.2005 г, поскольку с учетом вышеназванных законов и договора срок действия продлевается, а не сохраняется.

Более того, решение по второму вопросу общего собрания не будет зарегистрировано в установленном законом порядке, так как п.3. ст.14 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определен перечень вопросов, по которым участники долевой собственности вправе принимать решения на общем собрании, является исчерпывающим, а именно:

Повестка дня общего собрания должна в обязательном порядке содержать п.6 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 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. Изменять и дополнять повестку дня общего собрания на самом собрании законом запрещено» и просила приобщить данное возражение в письменном виде к протоколу настоящего собрания. Кроме того, представитель участника общей долевой собственности Мирошников И.И.-Голубцова М.М. просила отметить в протоколе тот факт, что ее доверитель возражает на извещение о проведении общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства с кадастровым № 23:14:0511000:86, общей площадью 2093000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Крыловский район, в границах ЗАО Агрофирма «Павловская», отд.№3 поле2к, участок 1, поле 2к, участок 2, поле 3к, участок 1 , поле 3к, участок 2, поле 1к, поле 4к, о чем также просит приобщить к протоколу данное возражение в письменном виде.

Слушали: участника общей долевой собственности Козюру А.Г., который поддержал возражения представителя Мирошников И.И.-Голубцовой М.М.,относительно сохранения действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года. и просил приобщить его возражение в письменном виде к протоколу настоящего собрания.

Слушали: представителя участника общей долевой собственности Бондаренко Н.В.-Лымарь Н.А., которая поддержала возражения представителя Мирошникова И.И.-Голубцовой М.М., относительно сохранения действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года. и просил приобщить его возражение в письменном виде к протоколу настоящего собрания. Кроме того, представитель участника общей долевой собственности Бондаренко Н.В.-Лымарь Н.А. также просила приобщить к протоколу его возражение на извещение о проведении общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства с кадастровым № 23:14:0511000:86, общей площадью 2093000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Крыловский район, в границах ЗАО Агрофирма «Павловская», отд.№3 поле2к, участок 1, поле 2к, участок 2, поле 3к, участок 1, поле 3к, участок 2, поле 1к, поле 4к.

Слушали: участника общей долевой собственности Мирошниковой Т.В., которая поддержала возражения представителя Мирошникова И.И.-Голубцовой М.М., относительно сохранения действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года. и просила приобщить его возражение в письменном виде к протоколу настоящего собрания. Кроме того, Мирошникова Т.В. также просила приобщить к протоколу его возражение на извещение о проведении общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства с кадастровым № 23:14:0511000:86, общей площадью 2093000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Крыловский район, в границах ЗАО Агрофирма «Павловская», отд.№3 поле2к, участок 1, поле 2к, участок 2, поле 3к, участок 1, поле 3к, участок 2, поле 1к, поле 4к.

Слушали - представителя участника общей долевой собственности Базик Т.И. - Сухова Д.В., который предложил проголосовать за сохранение действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года.

Слушали - участника общей долевой собственности Кибец И.А., который поддержал предложение представителя участника общей долевой собственности Базик Т.И. - Сухова Д.В. проголосовать за сохранение действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года.

Слушали - участника общей долевой собственности Анпилогова И.А., который поддержал предложение представителя участника общей долевой собственности Базик Т.И. - Сухова Д.В. проголосовать за сохранение действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года.

Слушали - участника общей долевой собственности Дворникову И.В., которая поддержала предложение представителя участника общей долевой собственности Базик Т.И. - Сухова Д.В. проголосовать за сохранение действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года.

По 2-ому вопросу повестки дня РЕШИЛИ:

За сохранение действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года.

- Голосовали
- «За» -6 человек.
- «Против» -4 человека.
- «Воздержались» нет.

Все вопросы повестки дня исчерпаны, собрание закрыто председателем в 10.50 час.

Настоящий протокол составлен в 8-ми оригинальных экземплярах на 8 (восьми) листах, один из которых хранится у председателя общего собрания, второй- в Администрации Октябрьского сельского поселения Крыловского района Краснодарского края и шесть экземпляров — у участников общей долевой собственности Кибец И.А., Тертицы П.Н., Анпилогова И.А., Базик Т.И., Маслакова И.В., Дворниковой И.В., - по одному экземпляру у каждого.

Оригиналы приложений к настоящему протоколу прикреплены к экземпляру протокола, находящемуся в Администрации Октябрьского сельского поселения Крыловского района Краснодарского края

Председатель собрания _____ *Анпилогов И.А.*

Секретарь собрания _____ *Дворникова И.В.*

Члены счѐтной комиссии _____ *Анпилов И.А.*

_____ *Кибец И.А.*

Представитель органа _____ *Коробкин Е.Ю.*

местного самоуправления _____ *Тертица П.Н.*

Приложение:

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости №99/2020/313014562 по состоянию на 13.02.2020 года — 1 экз. на 89 (восемьдесят девять) листах (электронная копия);
2. Перечень лиц, зарегистрировавшихся для участия в собрании — 1 экз. на 3 (три) листах (оригинал);
3. Распоряжение Главы Октябрьского сельского поселения Крыловского района Краснодарского края №147-р от 04.07.2018 года «О назначении уполномоченных должностных лиц» - 1 экз. на 1 (одном) листе — оригинал;
4. Возражение участника общей долевой собственности Мирошников И.И. от 25.02.2020 г., относительно сохранения действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года - 1 экз. на 2 (двух) листах на 3 (трех) страницах— оригинал;
5. Возражение участника общей долевой собственности Козюры А.Г. (без даты) относительно сохранения действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года - 1 экз. на 2 (двух) листах на 3 (трех) страницах— оригинал;

6. Возражение участника общей долевой собственности Бондаренко Н.В. от 25.02.2020 г., относительно сохранения действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года - 1 экз. на 2 (двух) листах на 3 (трех) страницах— оригинал;

7. Возражение участника общей долевой собственности Мирошниковой Т.В. о (без даты), относительно сохранения действующего договора аренды №1 от 11.01.2005 года до его окончания (п.4.2. Договора) сроком до 10.01.2025 года - 1 экз. на 2 (двух) листах на 3 (трех) страницах— оригинал;

8. Возражение участника общей долевой собственности Мирошников И.И. на извещение о проведении общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства с кадастровым № 23:14:0511000:86, общей площадью 2093000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Крыловский район, в границах ЗАО Агрофирма «Павловская», отд.№3 поле2к, участок 1, поле 2к, участок 2, поле 3к, участок 1, поле 3к, участок 2, поле 1к, поле 4к - 1 экз. на 2 (двух) листах— незаверенная копия;

9. Возражение участника общей долевой собственности Мирошниковой Т.В. на извещение о проведении общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства с кадастровым № 23:14:0511000:86, общей площадью 2093000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Крыловский район, в границах ЗАО Агрофирма «Павловская», отд.№3 поле2к, участок 1, поле 2к, участок 2, поле 3к, участок 1, поле 3к, участок 2, поле 1к, поле 4к - 1 экз. на 2 (двух) листах— незаверенная копия;

10. Возражение участника общей долевой собственности Бондаренко Н.В. на извещение о проведении общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства с кадастровым № 23:14:0511000:86, общей площадью 2093000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Крыловский район, в границах ЗАО Агрофирма «Павловская», отд.№3 поле2к, участок 1, поле 2к, участок 2, поле 3к, участок 1, поле 3к, участок 2, поле 1к, поле 4к - 1 экз. на 2 (двух) листах— незаверенная копия.