

Протокол

Общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневский р-н, с/п Челбасское, в границах закрытого акционерного общества "Родина", кадастровый номер 23:11:0000000:55.

Дата проведения собрания: **22 декабря 2025 года.**

Время проведения собрания: **10 часов 00 минут.**

Время начала регистрации лиц, прибывших для участия в собрании: **09 часов 00 минут.**

Время окончания регистрации лиц, прибывших для участия в собрании: **09 часов 50 минут.**

Время открытия собрания: **10 часов 00 минут.**

Время закрытия собрания: **10 часов 45 минут.**

Дата составления протокола: **23 декабря 2025 года.**

Форма проведения собрания: совместное присутствие участников долевой собственности (представителей) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Место проведения собрания: **Краснодарский край, Каневской район, станция Челбасская, ул. Красная, 71 (МБУК СДК «Лира»).**

Инициатором проведения общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневский р-н, с/п Челбасское, в границах закрытого акционерного общества "Родина", кадастровый номер 23:11:0000000:55, площадью 12061935 кв.м., является участник долевой собственности на указанный земельный участок - **АО «Родина».**

Сообщение о проведении собрания опубликовано в газете: **«Каневские зори» от 06.11.2025 года № 45 (13207),** в газете: **«Кубанские новости» от 08.11.2025 года № 173 (7962),** размещено на информационных щитах, расположенных на территории Челбасского сельского поселения и на официальном сайте <https://челбасская.рф> в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Организацию и проведение настоящего общего собрания, в том числе удостоверение полномочий присутствующих на собрании лиц, осуществляет: **Администрация Челбасского сельского поселения Каневского района, в лице ведущего специалиста общего отдела администрации Челбасского сельского поселения Червоненко Екатерины Михайловны, действующей на основании распоряжения Администрации Челбасского сельского поселения Каневского района № 41-р от 01.11.2025 года.**

Общее количество участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневский р-н, с/п Челбасское, в границах закрытого акционерного общества "Родина", кадастровый номер 23:11:0000000:55, площадью 12061935 кв.м., составляет **167 участников.** Общее количество земельных долей, принадлежащих участникам долевой собственности **229,37 долей.**

Для участия в общем собрании зарегистрировалось (лично или по доверенности) **135 участников,** что составляет **80,84 %** от их общего количества. Присутствующие на общем собрании участники обладают в совокупности **198,84 долями,** что составляет **86,69 %** от общего числа долей, принадлежащих участникам долевой собственности на земельный участок.

Кворум, предусмотренный ст. 14.1. Федерального закона № 101-ФЗ от 24.07.2002г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (как 50 % от общего числа участников долевой собственности, так и более 50 % долей в праве общей долевой собственности от общего числа долей, принадлежащих участникам долевой собственности) имеется. Собрание правомочно принимать решения по всем вопросам повестки дня. Решения по всем вопросам повестки дня принимаются открытым голосованием. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности **более чем 50 процентами долей** общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (в этом случае голосование осуществляется по принципу «одна земельная доля – один голос») или **большинство участников** общего собрания.

Примечание: В соответствии со ст. 15 Федерального закона № 101-ФЗ от 24.07.2002г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу данного Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Учитывая то обстоятельство, что при приватизации земель сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае, Каневском р-не, с/п Челбасское, в границах акционерного общества «Родина» земельная доля составляла 5,25 (пять целых двадцать пять сотых) га, за одну земельную долю, предоставляющую право одного голоса при голосовании на общем собрании, принимается земельная доля в размере 5,25 (пять целых двадцать пять сотых) га.

В целях проведения настоящего Общего собрания, сведения о составе участников долевой собственности (правообладателях), площади земельного участка (объекте права), размере доли в праве общей долевой собственности на земельный участок (вид права) представлены и использованы на основании Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое

имущество и сделок с ним № КУВИ-001/2025-206696963, выданной 12.11.2025 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Таким образом, общему собранию участников общей долевой собственности необходимо решить вопрос о том, каким образом будет осуществляться подсчет голосов при принятии решений по вопросам повестки дня.

В соответствии с п. 7 ч. 10 ст. 14.1 ФЗ № 101-ФЗ уполномоченное должностное лицо администрации Челбасского сельского поселения Каневского района обладает правом совещательного голоса и предлагает произвести подсчет голосов по организационным вопросам.

В связи с изложенным по первому организационному вопросу общего собрания на голосование ставится следующая формулировка вопроса:

Формулировка организационного вопроса, поставленного на голосование:

Установить, что решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на собрании.

Голосовали:

«За» – **198,84 голосов**, что составляет 100 % от общего числа долей участников общего собрания.

«Против» – **0 голосов**, что составляет 0 % от общего числа долей участников общего собрания.

«Воздержалось» – **0 голосов**, что составляет 0 % от общего числа долей участников общего собрания.

Решение принято большинством голосов от общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Формулировка принятого решения:

Установить, что решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на собрании.

Уполномоченное должностное лицо администрации Челбасского сельского поселения Каневского района Червоненко Е.М. пояснила, что общему собранию участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:11:0000000:55 необходимо определить способ голосования по вопросам повестки дня общего собрания и предлагает голосовать по вопросам повестки дня путем поднятия мандатов выданных при регистрации.

Других предложений от иных участников долевой собственности, их представителей и третьих лиц не поступало.

Формулировка организационного вопроса, поставленного на голосование:

Установить, что голосование на общем собрании осуществляется путем поднятия мандатов.

Голосовали:

«За» – **198,84 голосов**, что составляет 100 % от общего числа долей участников общего собрания.

«Против» – **0 голосов**, что составляет 0 % от общего числа долей участников общего собрания.

«Воздержалось» – **0 голосов**, что составляет 0 % от общего числа долей участников общего собрания.

Решение принято большинством голосов от общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Формулировка принятого решения:

Установить, что голосование на общем собрании осуществляется путем поднятия мандатов.

Уполномоченное должностное лицо администрации Челбасского сельского поселения Каневского района Червоненко Е.М. предложила избрать председателем общего собрания уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления Червоненко Е.М., секретарем собрания - Площадную Е.В., представителя участника общей долевой собственности.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование:

Избрать председателем общего собрания Червоненко Е.М., секретарем – Площадную Е.В.

«За» – **198,84 голосов**, что составляет 100 % от общего числа долей участников общего собрания.

«Против» – **0 голосов**, что составляет 0 % от общего числа долей участников общего собрания.

«Воздержалось» – **0 голосов**, что составляет 0 % от общего числа долей участников общего собрания.

Решение принято большинством голосов от общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Формулировка принятого решения:

Избрать председателем общего собрания Червоненко Е.М., секретарем – Площадную Е.В.

Председатель общего собрания Червоненко Е.М. доложила собравшимся, что обеспечение надлежащего подсчёта голосов при голосовании по вопросам повестки дня будет осуществлять секретарь общего собрания – **Площадная Е.В.**, голосование будет проводится путем поднятия мандата, выданным участникам общего собрания при регистрации, и озвучила повестку дня собрания:

Повестка дня собрания:

Повестка дня:

1. Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в общей 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 (далее - уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и о сроках таких полномочий.

По первому вопросу повестки дня: слушали секретаря общего собрания **Площадную Е.В.**, которая разъяснила положения статьи 1 Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которой Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, а также положения пункта 1 статьи 14 Федерального закона согласно которого, закон, определяет особенности владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, согласно которой владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

К числу вопросов, которые отнесены к компетенции общего собрания участников долевой собственности и по которым могут быть приняты решения участниками долевой собственности, законодатель в соответствии с подпунктом 7 пункта 3 статьи 14 Закона об обороте относит: «Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности».

Председателем Общего собрания предоставлено слово - представителю АО «Родина» - генеральному директору Костенко Зое Викторовне, которая зачитала в слух проект

дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Каневской, кадастровый номер 23:11:0000000:55, находящегося в общей долевой собственности, после чего озвучила предложение о включении в качестве варианта для голосования следующую формулировку вопроса по первому вопросу повестки дня:

Заключить дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года с кадастровым номером 23:11:0000000:55, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневский р-н, с/п Челбасское, в границах закрытого акционерного общества "Родина", с акционерным обществом «Родина» (ОГРН 1022303977376, ИНН 2334006686, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 353715, Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Красная, 119) о нижеследующем.:

На основании обоюдного согласия Сторон, внести в Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года (далее – «Договор аренды») следующие изменения:

1) в **пreamбуле договора**, вместо «Открытое акционерное общество «Родина», ИНН 2334006686, ОГРН 1022303977376, юридический адрес: 353715, Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, улица Красная, 119, в лице генерального директора Степаненко Сергея Владимировича, 00.00.0000 года рождения, паспорт серия: 00 00 000000 выдан 00.00.0000, проживающего по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, улица Красная, 119, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор»,

указать:
«Акционерное общество «Родина», ИНН 2334006686, ОГРН 1022303977376, юридический адрес: 353715, Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, улица Красная, 119, в лице генерального директора Костенко Зои Викторовны, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор»;

2) пункт 1.4 Договора аренды изложить в следующей редакции:

«Арендодатели передают Арендатору во временное владение и пользование земельный участок, указанный в пункте 1 настоящего договора, на срок - до «01» сентября 2036 года. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации».

3) пункт 4 Договора аренды изложить в следующей редакции:

«4. Арендная плата за каждый полный календарный год, уплачиваемая «Арендатором» по Договору аренды, состоит из фиксированной и переменной частей.

Сумма фиксированной части за 1 (один) га земельного участка устанавливается в следующем размере:

мягкая пшеница не ниже 5 (пятого) класса, насыпью – 1 104 кг,

сахар-песок из сахарной свеклы – 28,572 кг,

подсолнечное масло рафинированное не ниже 1 (первого) сорта – 7,62 л,

мука пшеничная, в мешках – 9,524 кг.

Переменная часть арендной платы равна сумме расходов «Арендодателя», эквивалентной сумме земельного налога, подлежащего уплате собственником земельного участка согласно полученных им Извещений из налоговой инспекции об уплате земельного налога, скорректированной (умноженной) на расчетный коэффициент, рассчитываемый по формуле $(100 / (100 - \text{ставка налога на доходы физических лиц в \% согласно законодательства}))$. Переменная часть арендной платы рассчитывается в полных рублях (без копеек). Сумма менее 50 копеек отбрасывается, а 50 копеек и более округляются до полного рубля.

Кроме того, «Арендатор» выступает налоговым агентом по налогу на доходы физических лиц в соответствии с п.1 ст.224 и п.1 ст.226 Налогового кодекса РФ.

Выплата арендной платы производится в натуральном выражении.

По письменному заявлению Арендодателя допускается замена арендной платы: мягкой пшеницы иной сельскохозяйственной продукцией, или выплатой денежными средствами по цене, основанной на справке Торгово-промышленной палаты по состоянию на 30 июля текущего арендного года, путем перечисления денежных средств на лицевой/расчетный счет, указанный Арендодателем

По письменному заявлению Арендодателя допускается замена остальной арендной платы выплатой денежными средствами путем перечисления денежных средств на лицевой/расчетный счет, указанный Арендодателем.

В случае недополучения сельскохозяйственной продукции, необходимой для выплаты арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, «Арендатор» заменяет ее на другие виды натуроплаты сельскохозяйственной продукцией или оплатой в денежном выражении.

Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю в срок не позднее 25 декабря текущего года аренды.

В случае смерти Арендодателя, размер арендной платы единовременно увеличивается на 23 000,00 рублей (Двадцать три тысячи) рублей 00 копеек, с учетом НДФЛ 13%.

Изменение размера арендной платы и порядка ее выплаты осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендодателю. Иные условия и положения Договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне Арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года сохраняют свою силу в ранее согласованном варианте».

Утвердить проект дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:11:0000000:55, озвученный на настоящем собрании (является неотъемлемой частью настоящего предложения)».

От участника долевой собственности на земельный участок Козлова Андрея Васильевича поступило предложение **пункт 1.4 Договора аренды изложить в следующей редакции:**
«Арендодатели передают Арендатору во временное владение и пользование земельный участок, указанный в пункте 1 настоящего договора, на срок - до «01» сентября 2031 года. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации».

Формулировка вопроса, поставленного на голосование, вынесенная по предложению участника долевой собственности на земельный участок Козлова Андрея Васильевича:

Заключить дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года с кадастровым номером 23:11:0000000:55, расположенный по адресу: : Краснодарский край, Каневский р-н, с/п Челбасское, в границах закрытого акционерного общества "Родина", с акционерным обществом «Родина» (ОГРН 1022303977376, ИНН 2334006686, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 353715, Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Красная, 119) о нижеследующем.:

На основании обоюдного согласия Сторон, внести в Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года (далее – «Договор аренды») следующие изменения:

1) в **пreamбуле договора, вместо** «Открытое акционерное общество «Родина», ИНН 2334006686, ОГРН 1022303977376, юридический адрес: 353715, Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, улица Красная, 119, в лице генерального директора Степаненко Сергея Владимировича, года рождения, паспорт серия: выдан , проживающего по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, улии , действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор»,
указать:
«Акционерное общество «Родина», ИНН 2334006686, ОГРН 1022303977376, юридический адрес: 353715, Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, улица Красная, 119, в лице генерального директора Костенко Зои Викторовны, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор»;

2) **пункт 1.4 Договора аренды изложить в следующей редакции:**
«Арендодатели передают Арендатору во временное владение и пользование земельный участок, указанный в пункте 1 настоящего договора, на срок - до «01» сентября 2031 года. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации».

3) **пункт 4 Договора аренды изложить в следующей редакции:**
«4. Арендная плата за каждый полный календарный год, уплачиваемая «Арендатором» по Договору аренды, состоит из фиксированной и переменной частей. Сумма фиксированной части за 1 (один) га земельного участка устанавливается в следующем размере:
мягкая пшеница не ниже 5 (пятого) класса, насыпью – 1 104 кг,
сахар-песок из сахарной свеклы – 28,572 кг,
подсолнечное масло рафинированное не ниже 1 (первого) сорта – 7,62 л,
мука пшеничная, в мешках – 9,524 кг.

Переменная часть арендной платы равна сумме расходов «Арендодателя», эквивалентной сумме земельного налога, подлежащего уплате собственником земельного участка согласно полученных им Извещений из налоговой инспекции об уплате земельного налога, скорректированной (умноженной) на расчетный коэффициент, рассчитываемый по формуле (100/ (100 - ставка налога на доходы физических лиц в % согласно законодательства)). Переменная часть арендной платы рассчитывается в полных рублях (без копеек). Сумма менее 50 копеек отбрасывается, а 50 копеек и более округляются до полного рубля.

Кроме того, «Арендатор» выступает налоговым агентом по налогу на доходы физических лиц в соответствии с п.1 ст.224 и п.1 ст.226 Налогового кодекса РФ. Выплата арендной платы производится в натуральном выражении.

По письменному заявлению Арендодателя допускается замена арендной платы: мягкой пшеницы иной сельскохозяйственной продукцией, или выплатой денежными средствами по цене, основанной на справке Торгово-промышленной палаты по состоянию на 30 июля текущего арендного года, путем перечисления денежных средств на лицевой/расчетный счет, указанный Арендодателем

По письменному заявлению Арендодателя допускается замена остальной арендной платы выплатой денежными средствами путем перечисления денежных средств на лицевой/расчетный счет, указанный Арендодателем.

В случае недополучения сельскохозяйственной продукции, необходимой для выплаты арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, «Арендатор» заменяет ее на другие виды натуроплаты сельскохозяйственной продукцией или оплатой в денежном выражении.

Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю в срок не позднее 25 декабря текущего года аренды.

В случае смерти Арендодателя, размер арендной платы единовременно увеличивается на 23 000,00 рублей (Двадцать три тысячи) рублей 00 копеек, с учетом НДС 13%.

Изменение размера арендной платы и порядка ее выплаты осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной плате Арендодателю.

Иные условия и положения Договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне Арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года сохраняют свою силу в ранее согласованном варианте».

Утвердить проект дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:11:0000000:55, озвученный на настоящем собрании (является неотъемлемой частью настоящего предложения)».

Председателем собрания предложено участвующим приступить к голосованию.

По результатам подсчёта голосов, секретарем представлены следующие итоги голосования:

«За» – **1 голос**, что составляет 0,5 % от общего числа долей участников общего собрания.

«Против» – **153,83 голосов**, что составляет 77,36 % от общего числа долей участников общего собрания, в том числе участники общей долевой собственности: Пивень Николай Алексеевич, Алентиев Виктор Николаевич.

«Воздержалось» – **44,46 голосов**, что составляет 22,36% от общего числа долей участников общего собрания.

Решение с вышеуказанной формулировкой не принято.

В связи с тем, что решение по предложению участника долевой собственности на земельный участок Козлова Андрея Васильевича не принято, на голосование ставится следующая формулировка вопроса

Формулировка вопроса, поставленного на голосование по предложению представителя АО «Родина», генерального директора Костенко Зои Викторовны:

Заключить дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года с кадастровым номером 23:11:0000000:55, расположенный по адресу: : Краснодарский край, Каневский р-н, с/п Челбасское, в границах закрытого акционерного общества "Родина", с акционерным обществом «Родина» (ОГРН 1022303977376, ИНН 2334006686, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 353715, Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Красная, 119) о нижеследующем.:

На основании обоюдного согласия Сторон, внести в Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года (далее – «Договор аренды») следующие изменения:

1) в **преамбуле договора**, вместо «Открытое акционерное общество «Родина», ИНН 2334006686, ОГРН 1022303977376, юридический адрес: 353715, Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, улица Красная, 119, в лице генерального директора Степаненко Сергея Владимировича, года рождения, паспорт серия: 62 24 888875 выдан _____, проживающего по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, _____, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор»,

указать:

«Акционерное общество «Родина», ИНН 2334006686, ОГРН 1022303977376, юридический адрес: 353715, Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, улица Красная, 119, в лице генерального директора Костенко Зои Викторовны, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор»;

2) пункт 1.4 Договора аренды изложить в следующей редакции:

«Арендодатели передают Арендатору во временное владение и пользование земельный участок, указанный в пункте 1 настоящего договора, на срок - до «01» сентября 2036 года. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации».

3) пункт 4 Договора аренды изложить в следующей редакции:

«4. Арендная плата за каждый полный календарный год, уплачиваемая «Арендатором» по Договору аренды, состоит из фиксированной и переменной частей.

Сумма фиксированной части за 1 (один) га земельного участка устанавливается в следующем размере:

мягкая пшеница не ниже 5 (пятого) класса, насыпью – 1 104 кг,

сахар-песок из сахарной свеклы – 28,572 кг,

подсолнечное масло рафинированное не ниже 1 (первого) сорта – 7,62 л,

мука пшеничная, в мешках – 9,524 кг.

Переменная часть арендной платы равна сумме расходов «Арендодателя», эквивалентной сумме земельного налога, подлежащего уплате собственником земельного участка согласно полученных им Извещений из налоговой инспекции об уплате земельного налога, скорректированной (умноженной) на расчетный коэффициент, рассчитываемый по формуле (100/ (100 - ставка налога на доходы физических лиц в % согласно законодательства)). Переменная часть арендной платы рассчитывается в полных рублях (без копеек). Сумма менее 50 копеек отбрасывается, а 50 копеек и более округляются до полного рубля.

Кроме того, «Арендатор» выступает налоговым агентом по налогу на доходы физических лиц в соответствии с п.1 ст.224 и п.1 ст.226 Налогового кодекса РФ.

Выплата арендной платы производится в натуральном выражении.

По письменному заявлению Арендодателя допускается замена арендной платы: мягкой пшеницы иной сельскохозяйственной продукцией, или выплатой денежными средствами по цене, основанной на справке Торгово-промышленной палаты по состоянию на 30 июля текущего арендного года, путем перечисления денежных средств на лицевой/расчетный счет, указанный Арендодателем

По письменному заявлению Арендодателя допускается замена остальной арендной платы выплатой денежными средствами путем перечисления денежных средств на лицевой/расчетный счет, указанный Арендодателем.

В случае недополучения сельскохозяйственной продукции, необходимой для выплаты арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, «Арендатор» заменяет ее на другие виды натуроплаты сельскохозяйственной продукцией или оплатой в денежном выражении.

Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю в срок не позднее 25 декабря текущего года аренды.

В случае смерти Арендодателя, размер арендной платы одновременно увеличивается на 23 000,00 рублей (Двадцать три тысячи) рублей 00 копеек, с учетом НДФЛ 13%.

Изменение размера арендной платы и порядка ее выплаты осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной плате Арендодателю.

Иные условия и положения Договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне Арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года сохраняют свою силу в ранее согласованном варианте».

Утвердить проект дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:11:0000000:55, озвученный на настоящем собрании (является неотъемлемой частью настоящего предложения)».

Председателем собрания предложено участвующим приступить к голосованию.

По результатам подсчёта голосов, секретарем представлены следующие итоги голосования:

«За» – **153,83 голосов**, что составляет 77,36 % от общего числа долей участников общего собрания.

«Против» – **8,63 голосов**, что составляет 4,34 % от общего числа долей участников общего собрания, в том числе участники общей долевой собственности: Пивень Николай Алексеевич, Алентиев Виктор Николаевич.

«Воздержалось» – **36,38 голосов**, что составляет 18,55% от общего числа долей участников общего собрания.

Решение принято большинством голосов от общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Формулировка принятого решения:

Заключить дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года с кадастровым номером 23:11:0000000:585, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневский р-н, с/п Челбасское, в границах закрытого акционерного общества "Родина", с акционерным обществом «Родина» (ОГРН 1022303977376, ИНН 2334006686, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 353715, Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, ул. Красная, 119) о нижеследующем.:

На основании обоюдного согласия Сторон, внести в Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года (далее – «Договор аренды») следующие изменения:

1) в **пreamбуле договора**, вместо «Открытое акционерное общество «Родина», ИНН 2334006686, ОГРН 1022303977376, юридический адрес: 353715, Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, улица Красная, 119, в лице генерального директора Степаненко Сергея Владимировича, _____ года рождения, паспорт серия: _____ выдан _____, проживающего по адресу: Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, _____», действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор», указать: «Акционерное общество «Родина», ИНН 2334006686, ОГРН 1022303977376, юридический адрес: 353715, Краснодарский край, Каневской район, станица Челбасская, улица Красная, 119, в лице генерального директора Костенко Зои Викторовны, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор»;

2) пункт 1.4 Договора аренды изложить в следующей редакции:

«Арендодатели передают Арендатору во временное владение и пользование земельный участок, указанный в пункте 1 настоящего договора, на срок - до «01» сентября 2036 года. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации».

3) пункт 4 Договора аренды изложить в следующей редакции:

«4. Арендная плата за каждый полный календарный год, уплачиваемая «Арендатором» по Договору аренды, состоит из фиксированной и переменной частей.

Сумма фиксированной части за 1 (один) га земельного участка устанавливается в следующем размере:

мягкая пшеница не ниже 5 (пятого) класса, насыпью – 1 104 кг,

сахар-песок из сахарной свеклы – 28,572 кг,

подсолнечное масло рафинированное не ниже 1 (первого) сорта – 7,62 л,

мука пшеничная, в мешках – 9,524 кг.

Переменная часть арендной платы равна сумме расходов «Арендодателя», эквивалентной сумме земельного налога, подлежащего уплате собственником земельного участка согласно полученных им Извещений из налоговой инспекции об уплате земельного налога, скорректированной (умноженной) на расчетный коэффициент, рассчитываемый по формуле $(100 / (100 - \text{ставка налога на доходы физических лиц в \% согласно законодательства}))$. Переменная часть арендной платы рассчитывается в полных рублях (без копеек). Сумма менее 50 копеек отбрасывается, а 50 копеек и более округляются до полного рубля.

Кроме того, «Арендатор» выступает налоговым агентом по налогу на доходы физических лиц в соответствии с п.1 ст.224 и п.1 ст.226 Налогового кодекса РФ.

Выплата арендной платы производится в натуральном выражении.

По письменному заявлению Арендодателя допускается замена арендной платы: мягкой пшеницы иной сельскохозяйственной продукцией, или выплатой денежными средствами по цене, основанной на справке Торгово-промышленной палаты по состоянию на 30 июля текущего арендного года, путем перечисления денежных средств на лицевой/расчетный счет, указанный Арендодателем.

По письменному заявлению Арендодателя допускается замена остальной арендной платы выплатой денежными средствами путем перечисления денежных средств на лицевой/расчетный счет, указанный Арендодателем.

В случае недополучения сельскохозяйственной продукции, необходимой для выплаты арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, «Арендатор» заменяет ее на другие виды натуроплаты сельскохозяйственной продукцией или оплатой в денежном выражении.

Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю в срок не позднее 25 декабря текущего года аренды.

В случае смерти Арендодателя, размер арендной платы одновременно увеличивается на 23 000,00 рублей (Двадцать три тысячи) рублей 00 копеек, с учетом НДФЛ 13%.

Изменение размера арендной платы и порядка ее выплаты осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной плате Арендодателю.

Иные условия и положения Договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне Арендодателей № 3 от 25 ноября 2006 года сохраняют свою силу в ранее согласованном варианте».

Утвердить проект дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:11:0000000:55, озвученный на настоящем собрании (является неотъемлемой частью настоящего предложения)».

По второму вопросу повестки дня: слушали секретаря собрания Площадную Е.В., которая, руководствуясь ст. ст. 14, 14.1. Федерального закона № 101-ФЗ от 24.07.2002г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также в целях реализации решений, принятых на сегодняшнем общем собрании, предложила « Уполномочить сроком на три года, с момента принятия указанного решения **Площадную Елену Владимировну** (дата рождения - 02.12.1977 г., паспорт серия 0000000, выданный 05.12.2010 года, код г. Краснодар), зарегистрирована по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, улица) от имени участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:11:0000000:55 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 учёта 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.

Для чего, **Площадней Елене Владимировне** предоставляются следующие полномочия:

- согласовывать 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 и подписывать договор аренды данного земельного участка, дополнительное соглашение к данному договору аренды земельного участка, соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка;

- оплачивать сборы и пошлины, регистрировать все необходимые документы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации , кадастра и картографии по Краснодарскому краю, иных учреждениях и организациях, с правом подачи заявления о приостановлении государственной регистрации, получения уведомления о приостановлении государственной регистрации, сообщения об отказе в государственной регистрации, внесения изменений в записи ЕГРН, внесения изменений в документы и получение всех необходимых зарегистрированных документов.

Началом исчисления срока предоставления указанных полномочий считать дату проведения настоящего общего собрания.»

Иных предложений по кандидатуре уполномоченного лица не поступило, в связи с чем на голосование ставится следующая формулировка вопроса:

Формулировка вопроса, поставленного на голосование:

«Уполномочить сроком на три года, с момента принятия указанного решения **Площадную Елену Владимировну** (дата рождения - 02.12.1977 г., паспорт серия 0000000, выданный 05.12.2010 года, код г. Краснодар), зарегистрирована по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, улица) от имени участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:11:0000000:55 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 учёта 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.

Для чего, **Площадней Елене Владимировне** предоставляются следующие полномочия:

- согласовывать 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 и подписывать договор аренды данного земельного участка, дополнительное соглашение к данному договору аренды земельного участка, соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка;

- оплачивать сборы и пошлины, регистрировать все необходимые документы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, иных учреждениях и организациях, с правом подачи заявления о приостановлении государственной регистрации, получения уведомления о приостановлении государственной регистрации, сообщения об отказе в государственной регистрации, внесения изменений в записи ЕГРН, внесения изменений в документы и получение всех необходимых зарегистрированных документов.

Началом исчисления срока предоставления указанных полномочий считать дату проведения настоящего общего собрания.»

Председателем собрания предложено участвующим приступить к голосованию.

По результатам подсчёта голосов, секретарем представлены следующие итоги голосования:

«За» – **153,83 голосов**, что составляет 77,36 % от общего числа долей участников общего собрания.

«Против» – **8,63 голосов**, что составляет 4,34 % от общего числа долей участников общего собрания, в том числе участники общей долевой собственности: Пивень Николай Алексеевич, Алентиев Виктор Николаевич.

«Воздержалось» – **36,38 голосов**, что составляет 18,55% от общего числа долей участников общего собрания.

Решение принято большинством голосов от общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Формулировка принятого решения:

«Уполномочить сроком на три года, с момента принятия указанного решения **Площаднюю Елену Владимировну** (дата рождения - _____, паспорт серия (_____, _____), зарегистрирована по адресу: Краснодарский край, Каневской район, ст. Челбасская, улица _____) от имени участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:11:0000000:55 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 учёта 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.

Для чего, **Площадней Елене Владимировне** предоставляются следующие полномочия:

- согласовывать местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков

- заключать и подписывать договор аренды данного земельного участка, дополнительное соглашение к данному договору аренды земельного участка, соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка;

- оплачивать сборы и пошлины, регистрировать все необходимые документы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, иных учреждениях и организациях, с правом подачи заявления о приостановлении государственной регистрации, получения уведомления о приостановлении государственной регистрации, сообщения об отказе в государственной регистрации, внесения изменений в записи ЕГРН, внесения изменений в документы и получение всех необходимых зарегистрированных документов.

Началом исчисления срока предоставления указанных полномочий считать дату проведения настоящего общего собрания.»

Повестка дня исчерпана.

Председателем собрания Червоненко Е.М. общее собрание участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Краснодарский край, Каневский р-н, с/п Челбасское, в границах закрытого акционерного общества "Родина", кадастровый номер 23:11:0000000:55, объявлено закрытым в 10 часов 45 минут.

Принятые решения доведены до сведения всех присутствующих на собрании участников долевой собственности (и их представителей) на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:11:0000000:55, местоположение: Краснодарский край, Каневский р-н, с/п Челбасское, в границах закрытого акционерного общества "Родина".

Протокол изготовлен на 11 страницах формата А4, составлен в двух экземплярах. Контрольная наклейка сшива подписывается председателем и секретарем собрания, с указанием количества прошитых листов.

В соответствии с Федеральным законом № 101-ФЗ от 24.07.2002г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», один экземпляр протокола общего собрания с приложениями хранится в *Администрации Челбасского сельского поселения Каневского района*, второй – хранится у инициатора проведения общего собрания – *АО «Родина»*.

Приложения:

1. Распоряжение Администрации Челбасского сельского поселения Каневского района № 41-р от 01.11.2025 года — 1 лист;
2. Перечень участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:11:0000000:55 от 22.12.2025 г. - 28 листов.
3. Список лиц, присутствующих на общем собрании участников долевой собственности от 22.12.2025 г. -64 листа, а также приложения (копии доверенностей) -140 листов;
4. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № КУВИ-001/2025-206696963, выданной 12.11.2025 г.. – 153 листа;
5. Копия сообщения о проведении собрания в газете «Каневские зори» от 06.11.2025 года № 45 (13207), в газете: «Кубанские новости» от 08.11.2025 года № 173 (7962),– 3 листа;
6. Проект дополнительного соглашения к договору аренды – 2 листа.

Председатель собрания
(уполномоченное должностное лицо
органа местного самоуправления)

Червоненко Е.М. _____

Секретарь собрания

Площадняя Е.В. _____

23.12.2025 г.

Уполномоченное должностное лицо
администрации Челбасского сельского
поселения Каневского района Краснодарского
края (председатель общего собрания)


Червоненко Е.М.

Секретарь общего собрания


Площадная Е.В.