

Протокол от 08.11.2022 г.
общего собрания участников общей долевой собственности на земельный
участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, для
сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 26:29:000000:1328
общей площадью 3040600 +/- 17478 кв.м., адрес (местоположение) край
Ставропольский, р-н Предгорный, в границах земель СПК «Агро» (МО
Тельмановского сельсовета)

Место проведения собрания: Ставропольский край, Предгорный район, п. Санамер, пер. Урожайный, 27, помещение конторы СПК «Агро».

Дата и время проведения общего собрания: 08 ноября 2022 года, начало регистрации участников собрания: 13 ч. 00 мин., окончание регистрации: 13 ч. 55 мин.; начало собрания: 14 ч. 00 мин.

Общее число участников долевой собственности на земельный участок: 99.

Число присутствующих на собрании участников долевой собственности на земельный участок лично и через доверенных лиц: 59 лиц (59% от общего числа).

Общее число долей, которыми обладают присутствующие на собрании участники долевой собственности на земельный участок и их представители 377/780, что в процентном отношении к общему числу долей составляет - 64%.

Отметка о правомочности собрания: Собрание правомочно.

Собрание открыто в 14 ч. 00 мин.

Собрание открыл заместитель главы администрации, начальник управления сельского хозяйства, охраны окружающей среды, пищевой и перерабатывающей промышленности администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края Горбань Сергей Сергеевич.

Горбань С.С. сообщил: «В соответствии с положениями Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собрание является правомочным, если на нем присутствуют 50% от общего числа собственников или собственники 50% всех долей. Число присутствующих на сегодняшнем собрании участников долевой собственности на земельный участок лично и через доверенных лиц: 59 лиц, что составляет 59% от общего числа собственников. Общее число долей, которыми обладают присутствующие на собрании участники долевой собственности на земельный участок и их представители - 377/780 долей, что в процентном отношении к общему числу долей составляет – 64%.

Таким образом, кворум, установленный ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», имеется, собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Горбань С.С. сообщил: «27» сентября 2022 г. в Общественно-политической газете Предгорного муниципального округа Ставропольского края «Искра», на официальном сайте администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края, информационных щитах, расположенных на территории Предгорного муниципального округа Ставропольского края было опубликовано сообщение о проведении общего собрания, согласно которому в повестку дня включены следующие вопросы:

1. О решении процедурных вопросов: об избрании членов счетной комиссии, председателя и секретаря общего собрания.

2. Об утверждении условий договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:29:000000:1328, заключаемого с главой крестьянского (фермерского) хозяйства Топсahalовым Михаилом Денисовичем (ОГРНИП 311265111200063, ИНН 261801092947).

3. О лице, уполномоченном действовать от имени участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:29:000000:1328 без доверенности, в том числе, об объеме и о сроках таких полномочий.

Горбань С.С. разъяснил права участников общего собрания, в том числе, право принимать участие в собрании, в обсуждении вопросов, внесенных в повестку общего собрания участников долевой собственности, голосовать по вопросам повестки дня, получить копию протокола общего собрания, далее разъяснил процедурные вопросы проведения собрания и способ голосования долями, при котором каждый из участников собрания голосует числом принадлежащих ему долей.

Голосование является открытым, путем поднятия рук. Голосованию по первому вопросу повестки дня происходит исключительно поднятием рук. Для точного подсчета голосов по второму и третьему вопросу повестки дня все присутствующие получили по два бюллетеня для голосования, в которых указан размер принадлежащей участнику доли в праве на земельный участок. Согласно записей ЕГРН 1 доля равна 1/130. Таким образом, собственники, владеющие 2/130 долей имеют 2 голоса; 1/260 долей имеют 0,5 голоса; 1/390 долей имеют 0,3 голоса; 1/525 долей имеют 0,25 голоса; 1/195 долей имеют 0,7.

Горбань С.С. спросил, имеются ли возражения или другие предложения по порядку голосования. Возражений и предложений не поступило.

Горбань С.С. предложил приступить к **первому вопросу повестки дня: «О решении процедурных вопросов: об избрании членов счетной комиссии, председателя и секретаря общего собрания».**

Выступил Толсахалов Михаил Денисович и предложил избрать счетную комиссию в количестве 3-х человек, включить в состав комиссии: Стоматову Марию Владимировну, Леонову Марину Борисовну, Стаматова Ставрия Исааковича. Других кандидатур предложено не было.

Горбань С.С. разъяснил способ открытого голосования путем поднятия рук.

Проходит голосование. Ведется подсчет голосов.

Председатель объявил результаты голосования:

Проголосовали: всего 59 участников, владеющих в совокупности 377/780 долями (62,8 голоса), из которых проголосовали:

- «За» - 59 участников, владеющих 377/780 долями (62,8 голоса) или 100% присутствующих на общем собрании.

- «Против» - нет.

- «Воздержались» - нет.

Выступил Толсахалов Михаил Денисович и предложил избрать председателем собрания Стаматова Анраама Исаковича. Других кандидатур предложено не было.

Горбань С.С. разъяснил способ открытого голосования путем поднятия рук.

Проходит голосование. Ведется подсчет голосов.

Горбань С.С. объявил результаты голосования:

Проголосовали: всего 59 участников, владеющих в совокупности 377/780 долями (62,8 голоса), из которых проголосовали:

- «За» - 59 участников, владеющих 377/780 долями (62,8 голоса) или 100% присутствующих на общем собрании.

- «Против» - нет.

- «Воздержались» - нет.

Выступил Толсахалов Михаил Денисович и предложил избрать секретарем собрания Танову Светлану Иосифовну. Других кандидатур предложено не было.

Горбань С.С. разъяснил способ открытого голосования путем поднятия рук.
Проходит голосование. Ведется подсчет голосов.
Председатель объявил результаты голосования:
Проголосовали: всего 59 участников, владеющих в совокупности 377/780 долями (62,8 голоса), из которых проголосовали:
- «За» - 59 участников, владеющих 377/780 долями (62,8 голоса) или 100% присутствующих на общем собрании.
- «Против» - нет.
- «Воздержались» - нет.

По первому вопросу повестки дня приняли решение: «Большинством голосов избрать:

Счетную комиссию в составе: Стоматовой Марии Владимировны, Леоновой Марины Борисовны, Стаматова Ставрия Исааковича.

Председателем – Стаматова Авраама Исаковича.

Секретарем – Танову Светлану Иосифовну.»

К ведению общего собрания приступил вновь избранный председатель собрания Стаматов А.И.

Стаматов А.И. предложил приступить ко второму вопросу повестки дня: «Об утверждении условий договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:29:000000:1328, заключаемого с главой крестьянского (фермерского) хозяйства Топсахаловым Михаилом Денисовичем (ОГРНИП 311265111200063, ИНН 261801092947)».

Председатель собрания: «До проведения настоящего собрания все заинтересованные лица имели возможность ознакомиться с предлагаемым главой крестьянского (фермерского) хозяйства Топсахаловым Михаилом Денисовичем проектом договора аренды и внести свои предложения. Прошу заслушать предлагаемый для утверждения на настоящем общем собрании проект договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:29:000000:1328. Все желающие также могут прочитать его самостоятельно».

Оглашается текст проекта договора аренды:

«ПРОЕКТ»

**Договор
аренды земель сельскохозяйственного назначения
Ставропольский край, Предгорный район, п. Санамер**

Мы, участники общей долевой собственности на земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 26:29:000000:1328, общей площадью 3040600 +/- 17478 кв.м., адрес (местоположение) край Ставропольский, р-н Предгорный, в границах земель СПК «Агро» (МО Тельмановского сельсовета), поименованные в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», в интересах которых на основании решения от 08 ноября 2022 г. общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:29:000000:1328 действует

_____, _____.19__ года рождения, паспорт _____, выдан _____.20_____, зарегистрирован по адресу: _____, с одной стороны, и

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Топсахалов Михаил Денисович ОГРНИП 311265111200063, ИНН 261801092947 (13.08.1961 года рождения, место рождения ст. Эссентукская Предгорного района, пол мужской, гражданство РФ, паспорт серии 07 06 номер 769736, выдан 23.09.2006 г. ОВД Предгорного района Ставропольского края код подразделения 262-026), юридический адрес: 357360, Ставропольский край, Предгорный район, п. Санамер, ул. Полевая, 87, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь решением от 08.11.2022 г. общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:29:000000:1328, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатели передают, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 26:29:000000:1328 общей площадью 3040600 +/- 17478 кв.м., адрес (местоположение) край Ставропольский, р-н Предгорный, в границах земель СПК «Агро» (МО Тельмановского сельсовета), (далее - Земельный участок).

1.2. На земельном участке отсутствуют строения и сооружения, принадлежащие Арендодателю.

1.3. Плоды, продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования земельного участка, являются его собственностью.

1.4. Арендодатель гарантирует, что земельный участок не передан третьим лицам в аренду (субаренду), не состоит в залоге, не внесен в уставной капитал, в спор и под запретом (арестом) не состоит, обременение сервитутами не имеет.

1.5. Стороны подтверждают, что настоящий Договор является двусторонним договором с множественностью лиц на стороне Арендодателя, предметом которого является земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности, в связи с чем, заключение, исполнение и прекращение настоящего Договора осуществляется с учетом особенностей, установленных для такого вида договора Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и настоящим Договором.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на 15 (Пятнадцать) лет, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение 15 (Пятнадцати) лет с момента его государственной регистрации.

2.2. Настоящий Договор автоматически продлевается на такой же срок и на тех же условиях, если за 90 (Девяносто) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не уведомит письменно другую сторону о нежелании продлевать настоящий Договор на новый срок.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ И УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ВЫСТУПАЮЩИХ НА СТОРОНЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать земельный участок Арендатору в состоянии, соответствующем его назначению;

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора;

3.1.3. При прекращении настоящего Договора по основаниям, установленным

действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в лице уполномоченного общим собранием лица, принять земельный участок от Арендатора по письменному акту возврата земельного участка;

3.1.4. Осуществить все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, заключенных в ходе исполнения настоящего Договора.

3.2. Участники долевой собственности обязаны:

3.2.1. Своевременно предоставлять Арендатору полные и достоверные данные, необходимые для начисления и выдачи арендной платы (данные для физического лица: фамилия, имя, отчество; гражданство; вид, номер, серия, дата и место выдачи документа, удостоверяющего личность, а также наименование органа, выдавшего документ; год и дата рождения; место проживания (регистрации); адрес для направления корреспонденции (почтовый адрес); для юридического лица: полное наименование; номер государственной регистрации и наименование органа, осуществившего регистрацию, дата регистрации; место нахождения; почтовый адрес; номер телефона, факса (при наличии); электронный адрес (при наличии); для всех участников долевой собственности (физических и юридических лиц): идентификационный номер налогоплательщика (при наличии); при безналичной форме выплаты доходов – банковские реквизиты; копии документов, подтверждающих право общей долевой собственности на земельный участок;

3.2.2. Своевременно предоставлять Арендатору информацию об изменении данных, предусмотренных пунктом 3.2.1. настоящего Договора, в том числе об изменении размера доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. Участник долевой собственности, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента изменения данных, предусмотренных пунктом 3.2.1. настоящего Договора или с момента изменения размера доли в праве общей собственности на земельный участок, вручает или направляет Арендатору заказным письмом с уведомлением копии документов, подтверждающих такие изменения, в том числе при совершении сделки: копию договора купли-продажи, мены, дарения или другой документ, подтверждающий совершение сделки; при наследовании: копию свидетельства о праве на наследство; при переходе прав по решению суда: копию решения суда (иного судебного акта), вступившего в законную силу;

3.2.3. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента возникновения обременения, предоставлять Арендатору информацию об обременении доли в праве собственности на земельный участок (залог, арест, запрет на распоряжение долей в праве собственности на земельный участок);

3.2.4. Письменно уведомить Арендатора о своем намерении продать долю в праве собственности на земельный участок с указанием условий сделки, в том числе цены, порядка и срока оплаты;

3.2.5. Содействовать Арендатору в выполнении необходимых работ по землеустройству.

3.3. В случае не предоставления участниками долевой собственности копий документов и информации, предусмотренной пунктами 3.2.1. – 3.2.2. настоящего Договора, Арендатор не несет ответственности за правильное начисление и своевременную выдачу арендной платы, и причиненные в связи с этим убытки.

3.4. Арендодатель вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;

3.4.2. Требовать досрочного прекращения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора;

3.4.3. Требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате виновных действий Арендатора.

3.4.4. Обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на заключение Договора аренды на новый срок.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Принять земельный участок по настоящему Договору;

4.1.2. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

4.1.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

4.1.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные действующим законодательством Российской Федерации;

4.1.5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических противопожарных и иных правил, нормативов;

4.1.6. Не допускать загрязнение, деградацию и ухудшение плодородия почв;

4.1.7. Не нарушать права других пользователей и природопользователей;

4.1.8. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле;

4.1.9. Выплачивать участникам долевой собственности, выступающим на стороне Арендодателя, арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;

4.1.10. При прекращении настоящего Договора по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, вернуть Арендодателю земельный участок.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации;

4.2.2. Иметь в собственности посевы и посадки сельскохозяйственных культур насаждений, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

4.2.3. Проводить в соответствии с разрешенным использованием все необходимые мелиоративные работы;

4.2.4. Осуществлять строительство оросительных, осушительных и других необходимых мелиоративных систем без согласия Арендодателя;

4.2.5. Использовать для своих нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, закрытые водоемы;

4.2.6. Получить компенсацию убытков, включая упущенную выгоду при изъятии земель для государственных нужд, в случае, если государственными органами было произведено возмещение убытков участникам долевой собственности;

4.2.7. На заключение Договора аренды на новый срок по истечении срока настоящего Договора в преимущественном порядке.

5. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Предусмотренный настоящей статьей размер арендной платы установлен для каждого участника долевой собственности, выступающего на стороне Арендодателя с учетом размера его доли в праве общей собственности на земельный участок.

5.2. Арендная плата за владение и пользование земельным участком уплачивается в натуральной форме ежегодно, за каждый последовательные 12 месяцев срока аренды в размере:

| Наименование имущества | Ежегодный размер платежа | | Период передачи имущества в счет арендной платы |
|------------------------|--------------------------|--------|---|
| | Ед. | Кол-во | |
| | | | |

| | | | |
|-------|------|------|--------------------------------------|
| | изм. | | |
| Зерно | кг. | 2200 | с 01 сентября до 30 декабря ежегодно |
| Масло | л. | 10 | с 01 сентября до 30 декабря ежегодно |

Предусмотренная настоящим пунктом часть арендной платы, уплачиваемая в натуральной форме, установлена исходя из размера доли участника долевой собственности в праве общей собственности на земельный участок по площади, равную 1/130.

5.3. При выдаче арендной платы, на основании письменного заявления участника долевой собственности, с согласия Арендатора, зерно может быть заменено полностью или в части денежными выплатами, с учетом рыночных цен на аналогичную продукцию, определенных на 01 сентября текущего года в Предгорном районе.

Указанное заявление подается участником долевой собственности Арендатору не позднее 1 июля года выдачи арендной платы. При отсутствии заявления о замене продукции арендная плата выдается в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.4. Стороны установили следующий порядок выдачи арендной платы: арендная плата в натуральном выражении, в виде продукции, указанной в пунктах 5.2-5.3 настоящего Договора, передается Арендатором каждому участнику долевой собственности при его личной явке или явке его уполномоченного представителя с надлежащим образом оформленной доверенностью на получение арендной платы по адресу местонахождения Арендатора. Выдача арендной платы производится Арендатором в установленные настоящим Договором сроки по адресу: Ставропольский край, Предгорный район, п. Санамер, пер. Урожайный, 27.

Участник долевой собственности обязуется в установленный настоящим Договором срок лично явиться или направить своего уполномоченного представителя на склад Арендатора и совершить все необходимые действия, связанные с получением арендной платы, удостоверив ее получение в ведомостях на выдачу арендной платы за земельные доли.

Несовершение участником долевой собственности всех необходимых действий, связанных с получением арендной платы, считается просрочкой кредитора в соответствии с пунктом 3 статьи 405, статьей 406 Гражданского кодекса Российской Федерации и освобождает Арендатора от ответственности за несвоевременную выплату арендной платы, в том числе связанную с выплатой штрафа, неустоек, возмещения убытков.

5.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в сторону увеличения, предварительно уведомив об этом Арендодателя в порядке, установленном пунктом 9.3.2. настоящего Договора.

5.6. В случае, если доля в праве общей долевой собственности на земельный участок превышает размер, указанный во втором абзаце пункта 5.2 Договора, или меньше его, размер части арендной платы, выдаваемой в натуральной форме соразмерно увеличивается или уменьшается.

5.7. Если в течение периода выплат арендной платы в натуральной форме какой-либо участник долевой собственности не прибудет для ее получения, причитающаяся такому лицу в счет арендной платы сельскохозяйственная продукция может быть выдана в следующем периоде выплаты.

5.8. В случае выплаты арендной платы полностью или в части в денежном выражении, Арендатор исчисляет и перечисляет в бюджет подоходный налог (НДФЛ) за участника долевой собственности.

5.9. В случае перехода права собственности на долю (доли) в праве общей долевой собственности на земельный участок (изменения размера земельной доли), арендная плата выплачивается в размере, пропорциональном сроку владения долей каждого участника долевой собственности, при условии своевременного информирования с их стороны

Арендатора о состоявшемся переходе права собственности на долю (об изменении размера доли) и предоставления копий соответствующих документов, в соответствии с пунктом 3.2.2. настоящего Договора, если иной порядок реализации права на получение арендной платы, в том числе относительно субъекта получения арендной платы, не установлен соглашением сторон при переходе права собственности на долю.

6. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в судебном порядке в следующих случаях:

6.1.1. Использования земельного участка не в соответствии с целевым назначением земельного участка и принадлежностью к категории земли, определенной пунктом 1.2 настоящего Договора;

6.1.2. Использования земельного участка, приведшего к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации (в период полевых сельскохозяйственных работ и/или иных, установленных федеральными законами случаях);

6.1.3. Если более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа Арендатор не вносит арендную плату всем участникам долевой собственности;

6.1.4. По другим существенным основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

6.2. Досрочное расторжение настоящего Договора по требованию Арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении Арендатором условий настоящего Договора.

6.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения настоящего Договора, предварительно уведомив об этом Арендодателя в следующих случаях:

6.3.1. Если Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование Арендатору, либо создает препятствия пользованию в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением земельного участка;

6.3.2. Если земельный участок, переданный в аренду, окажется в состоянии, непригодном для использования;

6.3.3. По другим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и изготовление необходимых для этого документов, несет Арендатор.

7.2. Уведомление Арендатором Арендодателя о желании заключить Договор аренды земельного участка на новый срок в соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляется путем публикации этого сообщения в средствах массовой информации, определенных Ставропольским краем как субъектом Российской Федерации для публикации сообщений, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

7.3. Отделимые улучшения земельного участка, произведенные Арендатором, являются его собственностью.

7.4. Если иное не установлено настоящим Договором, при изменении условий настоящего Договора, дополнения к настоящему Договору оформляется сторонами в письменном виде, подписывается уполномоченными представителями сторон, и подлежит

государственной регистрации.

7.5. Если Арендодатель не предоставляет земельный участок в фактическое пользование Арендатора, либо создает препятствия в использовании земельного участка в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе отдельными участниками долевой собственности, а также в случае, если из-за действий Арендодателя или отдельных участников долевой собственности или третьих лиц установлен запрет на использование земельного участка в судебном порядке, в порядке исполнительного производства, Арендатор не несет обязанности перед участниками долевой собственности по уплате арендной платы, предусмотренной настоящим Договором до окончания препятствий и/или запрета на использование земельного участка.

7.6. Стороны пришли к соглашению, что независимо от оснований прекращения настоящего Договора, сроков аренды и иных условий, не допускается прекращение настоящего Договора в период проведения Арендатором полевых сельскохозяйственных работ, включая весь период времени, необходимый для полного завершения цикла сельскохозяйственных работ. Арендатор, начавший сельскохозяйственные работы, вправе их завершить и получить соответствующую продукцию, являющуюся его собственностью.

7.7. Арендодатель уведомлен, что в соответствии со статьей 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора аренды.

7.8. Подписывая настоящий Договор, стороны заверяют и подтверждают, что:

- предметом настоящего Договора является весь земельный участок, как индивидуально-определенный объект, а не доли каждого участника общей долевой собственности;

- стороной настоящего Договора – Арендодателем, является гражданско-правовое сообщество, то есть все участники долевой собственности на земельный участок в совокупности, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а не отдельно каждый участник долевой собственности.

7.9. Арендодатель заверяет Арендатора и гарантирует, что:

- права и обязанности, предоставленные ему в соответствии с настоящим Договором, связанные с заключением, исполнением, изменением и прекращением настоящего Договора, Арендодатель реализует путем принятия соответствующих решений на общем собрании участников долевой собственности через уполномоченное общим собранием лицо в соответствии со статьями 14, 14.1. Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

- лицо, подписывающее (заключающее) настоящий Договор от имени и по поручению участников долевой собственности на день подписания (заключения) имеет все необходимые для такого подписания полномочия, подтвержденные соответствующим решением общего собрания;

- отдельно, каждый участник долевой собственности, не может самостоятельно, без соответствующего решения всех участников долевой собственности, осуществлять права и обязанности по настоящему Договору в отношении всего земельного участка, являющегося предметом настоящего Договора и не вправе в ходе его исполнения, самостоятельно предъявлять требования к Арендатору, за исключением требований, связанных с начислением и выдачей ему арендной платы, в пределах размера принадлежащей ему доли в праве общей собственности на земельный участок;

- все требования, претензии, заявления и иные юридически значимые сообщения в ходе исполнения настоящего Договора будут направляться Арендодателем Арендатору письменно по его адресу исключительно через избранное на общем собрании участников долевой собственности лицо. Полномочия такого лица, Арендодатель обязуется подтвердить выпиской из протокола общего собрания, такие полномочия могут быть

отозваны только по решению общего собрания участников общей долевой собственности. Уполномоченное общим собранием лицо обязано информировать участников долевой собственности, об осуществлении переданных ему общим собранием участников общей долевой собственности полномочий, в рамках исполнения настоящего Договора.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если такое невыполнение обязательств обусловлено обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности (стихийные бедствия, гражданские беспорядки, война и военные действия, эмбарго, публикация нормативных актов органов государственной власти и управления, введение международных санкций и пр.) Указанные обстоятельства должны быть подтверждены соответствующим документом, выданным Торгово-промышленной палатой Российской Федерации (ТПП РФ) (либо иным компетентным органом).

8.3. Сторона, которая не исполняет/не надлежаще исполняет свое обязательство, должна письменно уведомить другую сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств. Не уведомление или ненадлежащее уведомление лишает сторону права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

8.4. Наличие непреодолимой силы продлевает срок выполнения стороной своих обязательств по настоящему Договору пропорционально сроку ее действия.

8.5. В связи с возникновением форс-мажорных обстоятельств настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

8.6. В случае наступления непреодолимой силы в виде природного стихийного бедствия (наводнение, град, засуха, пожар и т.п.), вызвавшего потери урожая и недобор зерновых и технических культур при наличии документа, выданного уполномоченным органом, размер арендной платы за год, в котором наступили такие события, может быть уменьшен пропорционально списанным площадям.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры или разногласия, возникающие по настоящему Договору или связанные с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами путем направления письменных претензий.

9.2. В случае, если по возникшим спорам не будет достигнуто соглашение, данные споры подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в судебном порядке.

9.3. Стороны установили, что любые заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или настоящий Договор связывает гражданско-правовые последствия для другой стороны (далее – сообщения) будут иметь юридическую силу для другой стороны только в случае, если они составлены в письменной форме, подписаны уполномоченным лицом (для Арендодателя – уполномоченным общим собранием лицом) и доведены до сведения другой стороны одним из нижеперечисленных способов:

9.3.1. Для Арендодателя по своему выбору:

- путем направления заказного письма с уведомлением о вручении в адрес Арендатора;
- курьерской доставкой в адрес Арендатора. В этом случае факт получения документа должен подтверждаться письменной отметкой, которая содержит дату его получения, а

также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

9.3.2. Для Арендатора по своему выбору:

- путем публикации соответствующего сообщения в средствах массовой информации, определенных Ставропольским краем как субъекта Российской Федерации для публикации сообщений, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

- путем направления соответствующих письменных сообщений в адрес участников долевой собственности;

- путем направления соответствующего письменного сообщения в адрес избранного на общем собрании лица, уполномоченного действовать без доверенности от имени всех участников долевой собственности.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из сторон.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение № 1 – список участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26.07.000000:9, составленный на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости, выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель – лицо, уполномоченное общим собранием участников общей долевой собственности от 08.11.2022 г. от имени участников общей долевой собственности без доверенности заключать договор аренды земельного участка с кадастровым номером 26.29:000000:1328.

Арендатор:

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства **ТОПСАХАЛОВ МИХАИЛ ДЕНИСОВИЧ** ОГРНИП 311265111200063, ИНН 261801092947

_____/М.Д. Топсахалов/

Председатель собрания спросил у присутствующих, имеются ли желающие выступить по проекту договора, имеются ли замечания и предложения по условиям договора.

Предложений не поступило. Председатель собрания разъяснил, что арендатор заинтересован в длительных, взаимовыгодных арендных отношениях, пояснил, что в случае принятия общим собранием решения о заключении договора аренды с главой КФХ Топсахалов М.Д., земельные доли, принадлежащие арендатору, будут выделены в самостоятельный участок, поэтому площадь земельного участка, подлежащая передаче в аренду, будет определена после проведения кадастровых работ по выделу земельного участка в счет земельных долей арендатора.

Председатель собрания предложил утвердить условия договора аренды в согласованной на общем собрании редакции и проголосовать поднятием руки, заполнить и подать бюллетени по вопросу №1 повестки дня: «Об утверждении условий заключения

договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:29:0:1328 при множественности лиц на стороне арендодателя».

Председатель объявил результаты голосования:

Проголосовали: всего 59 участников, владеющих в совокупности 377/780 долями (62,8 голоса), из которых проголосовали:

- «За» - 59 участников, владеющих 377/780 долями (62,8 голоса) или 100% присутствующих на общем собрании.

- «Против» - нет.

- «Воздержались» - нет.

Приняли решение:

По первому вопросу повестки дня принято решение: «Утвердить условия договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:29:000000:1328 при множественности лиц на стороне арендодателя»:

ТЕКСТ УТВЕРЖДЕННОГО ДОГОВОРА
Договор
аренды земель сельскохозяйственного назначения
Ставропольский край, Предгорный район, п. Санамер

Мы, участники общей долевой собственности на земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером 26:29:000000:1328, общей площадью 3040600 +/- 17478 кв.м., адрес (местоположение) край Ставропольский, р-н Предгорный, в границах земель СПК «Агро» (МО Тельмановского сельсовета), поименованные в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», в интересах которых на основании решения от 08 ноября 2022 г. общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:29:000000:1328 действует _____, _____.19__ года рождения, паспорт _____, выдан ____ 20____, зарегистрирован по адресу: _____, с одной стороны, и

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Топсахалов Михаил Денисович ОГРНИП 311265111200063, ИНН 261801092947 (13.08.1961 года рождения, место рождения: ст. Ессентукская Предгорного района, пол мужской, гражданство РФ, паспорт серии 07 06 номер 769736, выдан 23.09.2006 г. ОВД Предгорного района Ставропольского края код подразделения 262-026), юридический адрес: 357360, Ставропольский край, Предгорный район, п. Санамер, ул. Полевая, 87, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

руководствуясь решением от 08.11.2022 г. общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:29:000000:1328, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатели передают, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 26:29:000000:1328 общей площадью 3040600 +/- 17478 кв.м., адрес (местоположение) край Ставропольский, р-н Предгорный, в границах земель СПК «Агро» (МО Тельмановского сельсовета), (далее - Земельный участок).

1.2. На земельном участке отсутствуют строения и сооружения, принадлежащие Арендодателю.

1.3. Плоды, продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования земельного участка, являются его собственностью.

1.4. Арендодатель гарантирует, что земельный участок не передан третьим лицам в аренду (субаренду), не состоит в залоге, не внесен в уставной капитал, в споре и под запретом (арестом) не состоит, обременен сервитутами не имеет.

1.5. Стороны подтверждают, что настоящий Договор является двусторонним договором с множественностью лиц на стороне Арендодателя, предметом которого является земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности, в связи с чем, заключение, исполнение и прекращение настоящего Договора осуществляется с учетом особенностей, установленных для такого вида договора Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и настоящим Договором.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на 15 (Пятнадцать) лет, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение 15 (Пятнадцати) лет с момента его государственной регистрации.

2.2. Настоящий Договор автоматически продлевается на такой же срок и на тех же условиях, если за 90 (Девяносто) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не уведомит письменно другую сторону о нежелании продлевать настоящий Договор на новый срок.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ И УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ВЫСТУПАЮЩИХ НА СТОРОНЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать земельный участок Арендатору в состоянии, соответствующем его назначению;

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора;

3.1.3. При прекращении настоящего Договора по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в лице уполномоченного общим собранием лица, принять земельный участок от Арендатора по письменному акту возврата земельного участка;

3.1.4. Осуществить все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, заключенных в ходе исполнения настоящего Договора.

3.2. Участники долевой собственности обязаны:

3.2.1. Своевременно предоставлять Арендатору полные и достоверные данные, необходимые для начисления и выдачи арендной платы (данные для физического лица: фамилия, имя, отчество; гражданство; вид, номер, серия, дата и место выдачи документа, удостоверяющего личность, а также наименование органа, выдавшего документ; год и дата рождения; место проживания (регистрации); адрес для направления корреспонденции (почтовый адрес); для юридического лица: полное наименование; номер государственной регистрации и наименование органа, осуществившего регистрацию, дата регистрации, место нахождения; почтовый адрес; номер телефона, факса (при наличии); электронный адрес (при наличии); для всех участников долевой собственности (физических и юридических лиц): идентификационный номер налогоплательщика (при наличии); при безналичной форме выплаты доходов – банковские реквизиты; копии документов, подтверждающих право общей долевой собственности на земельный участок;

3.2.2. Своевременно предоставлять Арендатору информацию об изменении данных, предусмотренных пунктом 3.2.1. настоящего Договора, в том числе об изменении размера доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. Участник долевой собственности, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента изменения данных,

предусмотренных пунктом 3.2.1. настоящего Договора или с момента изменения размера доли в праве общей собственности на земельный участок, вручает или направляет Арендатору заказным письмом с уведомлением копии документов, подтверждающих такие изменения, в том числе при совершении сделки: копию договора купли-продажи, мены, дарения или другой документ, подтверждающий совершение сделки; при наследовании: копию свидетельства о праве на наследство; при переходе прав по решению суда: копию решения суда (иного судебного акта), вступившего в законную силу;

3.2.3. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента возникновения обременения, предоставлять Арендатору информацию об обременении доли в праве собственности на земельный участок (залог, арест, запрет на распоряжение долей в праве собственности на земельный участок);

3.2.4. Письменно уведомить Арендатора о своем намерении продать долю в праве собственности на земельный участок с указанием условий сделки, в том числе цены, порядка и срока оплаты;

3.2.5. Содействовать Арендатору в выполнении необходимых работ по землеустройству.

3.3. В случае не предоставления участниками долевой собственности копий документов и информации, предусмотренной пунктами 3.2.1. – 3.2.2. настоящего Договора, Арендатор не несет ответственности за правильное начисление и своевременную выдачу арендной платы, и причиненные в связи с этим убытки.

3.4. Арендодатель вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;

3.4.2. Требовать досрочного прекращения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора;

3.4.3. Требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате виновных действий Арендатора.

3.4.4. Обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на заключение Договора аренды на новый срок.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Принять земельный участок по настоящему Договору;

4.1.2. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

4.1.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

4.1.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные действующим законодательством Российской Федерации;

4.1.5. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических противопожарных и иных правил, нормативов;

4.1.6. Не допускать загрязнение, деградацию и ухудшение плодородия почв;

4.1.7. Не нарушать права других пользователей и природопользователей;

4.1.8. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле;

4.1.9. Выплачивать участникам долевой собственности, выступающим на стороне Арендодателя, арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;

4.1.10. При прекращении настоящего Договора по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, вернуть Арендодателю земельный участок.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации;

4.2.2. Иметь в собственности посевы и посадки сельскохозяйственных культур насаждений, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

4.2.3. Проводить в соответствии с разрешенным использованием все необходимые мелиоративные работы;

4.2.4. Осуществлять строительство оросительных, осушительных и других необходимых мелиоративных систем без согласия Арендодателя;

4.2.5. Использовать для своих нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, закрытые водоемы;

4.2.6. Получить компенсацию убытков, включая упущенную выгоду при изъятии земель для государственных нужд, в случае, если государственными органами было произведено возмещение убытков участникам долевой собственности;

4.2.7. На заключение Договора аренды на новый срок по истечении срока настоящего Договора в преимущественном порядке.

5. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Предусмотренный настоящей статьёй размер арендной платы установлен для каждого участника долевой собственности, выступающего на стороне Арендодателя с учетом размера его доли в праве общей собственности на земельный участок.

5.2. Арендная плата за владение и пользование земельным участком уплачивается в натуральной форме ежегодно, за каждые последовательные 12 месяцев срока аренды в

~~размере:~~

| Наименование имущества | Ежегодный размер платежа | | Период передачи имущества в счет арендной платы |
|------------------------|--------------------------|--------|---|
| | Ед. изм. | Кол-во | |
| Зерно | кг. | 2200 | с 01 сентября до 30 декабря ежегодно |
| Масло | л. | 10 | с 01 сентября до 30 декабря ежегодно |

Предусмотренная настоящим пунктом часть арендной платы, уплачиваемая в натуральной форме, установлена исходя из размера доли участника долевой собственности в праве общей собственности на земельный участок по площади, равную 1/130.

5.3. При выдаче арендной платы, на основании письменного заявления участника долевой собственности, с согласия Арендатора, зерно может быть заменено полностью или в части денежными выплатами, с учетом рыночных цен на аналогичную продукцию, определенных на 01 сентября текущего года в Предгорном районе.

Указанное заявление подается участником долевой собственности Арендатору не позднее 1 июля года выдачи арендной платы. При отсутствии заявления о замене продукции арендная плата выдается в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.4. Стороны установили следующий порядок выдачи арендной платы: арендная плата в натуральном выражении, в виде продукции, указанной в пунктах 5.2-5.3 настоящего Договора, передается Арендатором каждому участнику долевой собственности при его личной явке или явке его уполномоченного представителя с надлежащим образом оформленной доверенностью на получение арендной платы по адресу местонахождения Арендатора. Выдача арендной платы производится Арендатором в установленные настоящим Договором сроки по адресу: Ставропольский край, Предгорный район, п.

Санамер, пер. Урожайный, 27.

Участник долевой собственности обязуется в установленный настоящим Договором срок лично явиться или направить своего уполномоченного представителя на склад Арендатора и совершить все необходимые действия, связанные с получением арендной платы, удостоверив ее получение в ведомостях на выдачу арендной платы за земельные доли.

Несовершение участником долевой собственности всех необходимых действий, связанных с получением арендной платы, считается просрочкой кредитора в соответствии с пунктом 3 статьи 405, статьей 406 Гражданского кодекса Российской Федерации и освобождает Арендатора от ответственности за несвоевременную выплату арендной платы, в том числе связанную с выплатой штрафа, неустоек, возмещения убытков.

5.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в сторону увеличения, предварительно уведомив об этом Арендодателя в порядке, установленном пунктом 9.3.2. настоящего Договора.

5.6. В случае, если доля в праве общей долевой собственности на земельный участок превышает размер, указанный во втором абзаце пункта 5.2 Договора, или меньше его, размер части арендной платы, выдаваемой в натуральной форме соразмерно увеличивается или уменьшается.

5.7. Если в течение периода выплат арендной платы в натуральной форме какой-либо участник долевой собственности не прибывает для ее получения, причитающаяся такому лицу в счет арендной платы сельскохозяйственная продукция может быть выдана в следующем периоде выплаты.

5.8. В случае выплаты арендной платы полностью или в части в денежном выражении, Арендатор исчисляет и перечисляет в бюджет подоходный налог (НДФЛ) за участника долевой собственности.

5.9. В случае перехода права собственности на долю (доли) в праве общей долевой собственности на земельный участок (изменения размера земельной доли), арендная плата выплачивается в размере, пропорциональном сроку владения долей каждого участника долевой собственности, при условии своевременного информирования с их стороны Арендатора о состоявшемся переходе права собственности на долю (об изменении размера доли) и предоставления копий соответствующих документов, в соответствии с пунктом 3.2.2. настоящего Договора, если иной порядок реализации права на получение арендной платы, в том числе относительно субъекта получения арендной платы, не установлен соглашением сторон при переходе права собственности на долю.

6. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в судебном порядке в следующих случаях:

6.1.1. Использования земельного участка не в соответствии с целевым назначением земельного участка и принадлежностью к категории земли, определенной пунктом 1.2 настоящего Договора;

6.1.2. Использования земельного участка, приведшего к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации (в период полевых сельскохозяйственных работ и/или иных, установленных федеральными законами случаях);

6.1.3. Если более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа Арендатор не вносит арендную плату всем участниками долевой собственности;

6.1.4. По другим существенным основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

6.2. Досрочное расторжение настоящего Договора по требованию Арендодателя

возможно только на основании решения суда при существенном нарушении Арендатором условий настоящего Договора.

6.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно уведомив об этом Арендодателя в следующих случаях:

6.3.1. Если Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование Арендатору, либо создает препятствия пользованию в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением земельного участка;

6.3.2. Если земельный участок, переданный в аренду, окажется в состоянии, непригодном для использования;

6.3.3. По другим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и изготовление необходимых для этого документов, несет Арендатор.

7.2. Уведомление Арендатором Арендодателя о желании заключить Договор аренды земельного участка на новый срок в соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляется путем публикации этого сообщения в средствах массовой информации, определенных Ставропольским краем как субъектом Российской Федерации для публикации сообщений, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

7.3. Отделимые улучшения земельного участка, произведенные Арендатором, являются его собственностью.

7.4. Если иное не установлено настоящим Договором, при изменении условий настоящего Договора, дополнения к настоящему Договору оформляется сторонами в письменном виде, подписывается уполномоченными представителями сторон, и подлежит государственной регистрации.

7.5. Если Арендодатель не предоставляет земельный участок в фактическое пользование Арендатора, либо создает препятствия в использовании земельного участка в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе отдельными участниками долевой собственности, а также в случае, если из-за действий Арендодателя или отдельных участников долевой собственности или третьих лиц установлен запрет на использование земельного участка в судебном порядке, в порядке исполнительного производства, Арендатор не несет обязанности перед участниками долевой собственности по уплате арендной платы, предусмотренной настоящим Договором до окончания препятствий и/или запрета на использование земельного участка.

7.6. Стороны пришли к соглашению, что независимо от оснований прекращения настоящего Договора, сроков аренды и иных условий, не допускается прекращение настоящего Договора в период проведения Арендатором полевых сельскохозяйственных работ, включая весь период времени, необходимый для полного завершения цикла сельскохозяйственных работ. Арендатор, начавший сельскохозяйственные работы, вправе их завершить и получить соответствующую продукцию, являющуюся его собственностью.

7.7. Арендодатель уведомлен, что в соответствии со статьей 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора аренды.

7.8. Подписывая настоящий Договор, стороны заверяют и подтверждают, что:

- предметом настоящего Договора является весь земельный участок, как индивидуально-определенный объект, а не доли каждого участника общей долевой

собственности;

- стороной настоящего Договора – Арендодателем, является гражданско-правовое сообщество, то есть все участники долевой собственности на земельный участок в совокупности, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а не отдельно каждый участник долевой собственности.

7.9. Арендодатель заверяет Арендатора и гарантирует, что:

- права и обязанности, предоставленные ему в соответствии с настоящим Договором, связанные с заключением, исполнением, изменением и прекращением настоящего Договора, Арендодатель реализует путем принятия соответствующих решений на общем собрании участников долевой собственности через уполномоченное общим собранием лицо в соответствии со статьями 14, 14.1. Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

- лицо, подписывающее (заключающее) настоящий Договор от имени и по поручению участников долевой собственности на день подписания (заключения) имеет все необходимые для такого подписания полномочия, подтвержденные соответствующим решением общего собрания;

- отдельно, каждый участник долевой собственности, не может самостоятельно, без соответствующего решения всех участников долевой собственности, осуществлять права и обязанности по настоящему Договору в отношении всего земельного участка, являющегося предметом настоящего Договора и не вправе в ходе его исполнения, самостоятельно предъявлять требования к Арендатору, за исключением требований, связанных с начислением и выдачей ему арендной платы, в пределах размера принадлежащей ему доли в праве общей собственности на земельный участок;

- все требования, претензии, заявления и иные юридически значимые сообщения в ходе исполнения настоящего Договора будут направляться Арендодателем Арендатору письменно по его адресу исключительно через избранное на общем собрании участников долевой собственности лицо. Полномочия такого лица, Арендодатель обязуется подтвердить выпиской из протокола общего собрания, такие полномочия могут быть отозваны только по решению общего собрания участников общей долевой собственности. Уполномоченное общим собранием лицо обязано информировать участников долевой собственности, об осуществлении переданных ему общим собранием участников общей долевой собственности полномочий, в рамках исполнения настоящего Договора.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если такое невыполнение обязательств обусловлено обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности (стихийные бедствия, гражданские беспорядки, война и военные действия, эмбарго, публикация нормативных актов органов государственной власти и управления, введение международных санкций и пр.) Указанные обстоятельства должны быть подтверждены соответствующим документом, выданным Торгово-промышленной палатой Российской Федерации (ТПП РФ) (либо иным компетентным органом).

8.3. Сторона, которая не исполняет/не надлежаще исполняет свое обязательство, должна письменно уведомить другую сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств. Не уведомление или ненадлежащее уведомление лишает сторону

права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

8.4. Паличие непреодолимой силы продлевает срок выполнения стороной своих обязательств по настоящему Договору пропорционально сроку ее действия.

8.5. В связи с возникновением форс-мажорных обстоятельств настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

8.6. В случае наступления непреодолимой силы в виде природного стихийного бедствия (наводнение, град, засуха, пожар и т.п.), вызвавшего потери урожая и недобор зерновых и технических культур при наличии документа, выданного уполномоченным органом, размер арендной платы за год, в котором наступили такие события, может быть уменьшен пропорционально списанным площадям.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры или разногласия, возникающие по настоящему Договору или связанные с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами путем направления письменных претензий.

9.2. В случае, если по возникшим спорам не будет достигнуто соглашение, ланные споры подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в судебном порядке.

9.3. Стороны установили, что любые заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или настоящий Договор связывает гражданско-правовые последствия для другой стороны (далее – сообщения) будут иметь юридическую силу для другой стороны только в случае, если они составлены в письменной форме, подписаны уполномоченным лицом (для Арендодателя – уполномоченным общим собранием лицом) и доведены до сведения другой стороны одним из нижеперечисленных способов:

9.3.1. Для Арендодателя по своему выбору:

- путем направления заказного письма с уведомлением о вручении в адрес Арендатора;
- курьерской доставкой в адрес Арендатора. В этом случае факт получения документа должен подтверждаться письменной отметкой, которая содержит дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

9.3.2. Для Арендатора по своему выбору:

- путем публикации соответствующего сообщения в средствах массовой информации, определенных Ставропольским краем как субъекта Российской Федерации для публикации сообщений, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- путем направления соответствующих письменных сообщений в адрес участников долевой собственности;
- путем направления соответствующего письменного сообщения в адрес избранного на общем собрании лица, уполномоченного действовать без доверенности от имени всех участников долевой собственности.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из сторон.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение № 1 – список участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26.07.000000.9, составленный на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости, выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель – лицо, уполномоченное общим собранием участников общей долевой собственности от 08.11.2022 г. от имени участников общей долевой собственности без доверенности заключать договор аренды земельного участка с кадастровым номером 26:29:000000:1328.

Арендатор:

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства ТОПСАХАЛОВ МИХАИЛ ДЕНИСОВИЧ ОГРНИП 311265111200063, ИПН 261801092947

/М.Д. Топсахалов/

Председатель собрания предложил приступить к третьему вопросу повестки дня и избрать лицо, уполномоченное действовать от имени участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:29:000000:1328 без доверенности, в том числе, об объеме и о сроках таких полномочий.

Председательствующий разъяснил, что для заключения и государственной регистрации договора аренды уполномоченное общим собранием лицо необходимо наделить следующими полномочиями: уполномоченное общим собранием лицо от имени собственников земельных долей вправе без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельного участка, находящегося в общей долевой собственности и границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлением о проведении государственного кадастрового учета в отношении земельного участка или государственной регистрации прав на земельный участок, заключить с главой КФХ Топсахалов М.Д. договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения на условиях, утвержденных общим собранием участников долевой собственности, дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения на условиях, утвержденных общим собранием участников долевой собственности, обратиться в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю (Росреестр) с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, о государственной регистрации договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, заявлением о внесении изменений в запись Единого государственного реестра прав, об исправлении технической ошибки, оплачивать государственные пошлины, прочие платежи, подавать и получать зарегистрированные документы, в том числе зарегистрированный договор аренды, дополнительное соглашение к договору аренды, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, заключать и подписывать соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий, а в случае смерти участника долевой собственности уполномоченное общим собранием лицо является в силу закона доверительным управляющим в отношении земельной доли, принадлежавшей умершему участнику долевой собственности, в части осуществления полномочий, переданных ему общим собранием участников долевой собственности, на

период до перехода прав на эту земельную долю по наследству, совершать все действия и формальности, связанные с выполнением этого поручения.

Председатель предложил установить срок таких полномочий 3 года.

Председатель спросил, есть ли предложения по кандидатуре.

Поступило предложение избрать Танову Светлану Иосифовну, так как у неё есть опыт работы в данной сфере, она изучила данный вопрос, является ответственным человеком.

Других предложений и возражений не поступило.

Председатель собрания разъяснил способ открытого голосования с использованием бюллетеней для третьего вопроса повестки дня.

Проходит голосование.

Председатель объявил результаты голосования:

Проголосовали: всего 59 участников, владеющих в совокупности 377/780 долями (62,8 голоса), из которых проголосовали:

- «За» - 59 участников, владеющих 377/780 долями (62,8 голоса) или 100% присутствующих на общем собрании.

- «Против» - нет.

- «Воздержались» - нет.

Приняли решение:

«Избрать Танову Светлану Иосифовну (11.03.1967 года рождения, паспорт 0711 634793, выдан 17.03.2012 Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Предгорном районе, зарегистрирована по адресу: п. Санамер, Предгорный район, ул. Новая, д. 104) лицом, уполномоченным действовать от имени участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26-29-000000-1328 без доверенности, в том числе, об объеме и о сроках таких полномочий

Определить уполномоченному лицу следующий объем полномочий: уполномоченное общим собранием лицо вправе от имени собственников земельных долей без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельного участка, находящегося в общей долевой собственности и границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлением о проведении государственного кадастрового учета в отношении земельного участка или государственной регистрации прав на земельный участок, заключить КФХ Топсахалов МД договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения на условиях, утвержденных общим собранием участников долевой собственности, дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения на условиях, утвержденных общим собранием участников долевой собственности, обратиться в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю (Росреестр) с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, о государственной регистрации договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, заявлением о внесении изменений в запись Единого государственного реестра прав, об исправлении технической ошибки, оплачивать государственные пошлины, прочие платежи, подавать и получать зарегистрированные документы, в том числе зарегистрированный договор аренды, дополнительное соглашение к договору аренды, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, заключать и подписывать соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий, а в случае смерти участника долевой

собственности уполномоченное общим собранием лицо является в силу закона доверительным управляющим в отношении земельной доли, принадлежавшей умершему участнику долевой собственности, в части осуществления полномочий, переданных ему общим собранием участников долевой собственности, на период до перехода прав на эту земельную долю по наследству, совершать все действия и формальности, связанные с выполнением этого поручения.

Определить срок таких полномочий: 3 года».

Председатель собрания поблагодарил присутствующих за участие, объявил, что повестка дня собрания рассмотрена. Председатель собрания объявил собрание закрытым.

Собрание закрыто в 15 ч. 30 мин.

Настоящий протокол составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Топсахалова М.Д., второй – в Администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края.

Приложение:

1. Список присутствующих 08.11.2022 г. на общем собрании собственников земельного участка с кадастровым номером 26-29-000000:1328.
2. Документ, подтверждающий полномочия представителя Администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края.

Председатель собрания


_____ Стаматов А.И.

Секретарь собрания


_____ Танова С.И.

Представитель органа
местного самоуправления


_____ Горбань С.С.