ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ **68:22:0000000:167**
расположенный по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, Уваровский район, Березовский сельсовет, территория ТОО Уваровская нива, земельный участок № 5

Форма проведения собрания:	собрание (совместное присутствие участников долевой собственности для обсуждения вопросов повестки собрания и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование).
Дата проведения собрания	«11» августа 2021 г.
Место проведения собрания	393480, Тамбовская область, Уваровский район, с. Березовка, ул. Советская, 20 (Березовский сельсовет Уваровского района Тамбовской области)
Начало регистрации участников собрания	13 часов 00 минут
Открытие собрания	16 часов 12 минут
Закрытие собрания	17 часов 20 минут

Общее собрание участников общей долевой собственности проводится по предложению участника долевой собственности Акционерного Общества «Уваровская Нива».

О собрании объявлено за 40 дней до его проведения посредством опубликования сообщения в газете «Тамбовская жизнь» № 61 (27289), специальный выпуск № 42 (2182) от 16 июня 2021 года, размещения сообщения на официальном сайте в сети «Интернет» и на информационном щите Березовского сельсовета Уваровского района Тамбовской области по месту расположения земельного участка.

По результату регистрации лиц, присутствующих на общем собрании участников общей долевой собственности на земельный участок, зарегистрировано 174 (сто семьдесят четыре) участника общей долевой собственности, в том числе уполномоченных представителей, что составляет более 50 процентов от общего числа участников долевой собственности, владеющие более чем 50 процентами от общего количества земельных долей (Приложение №1 к Протоколу общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 68:22:0000000:167 от 11 августа 2021 года).

Согласно п.5 ст. 14.1. Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» общее собрание считается правомочным рассматривать и принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Ход общего собрания:

Глава Березовского сельсовета Уваровского района Тамбовской области Филатов Игорь Юрьевич поприветствовал всех собравшихся и сообщил, что в соответствии с п. 10. ст. 14.1 ФЗ № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», он, как уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка, председательствует при открытии настоящего общего собрания участников общей долевой собственности.

В 16 часов 12 минут Глава Березовского сельсовета Уваровского района Тамбовской области объявил общее собрание открытым.

Глава Березовского сельсовета Уваровского района Тамбовской области Филатов Игорь Юрьевич озвучил извещение о проведении общего собрания, сообщил о количестве участников долевой собственности, о количестве лиц, присутствующих на собрании и наличии кворума.

Так же, **Главой Березовского сельсовета Уваровского района Тамбовской области оглашена повестка дня собрания, изложенная в извещении о проведении собрания участников общей долевой собственности на земельный участок:**

1. **Избрание председателя и секретаря собрания.**

2. Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (с АО «Уваровская Нива» ОГРН 1036829372580 ИНН 6830003560).

3. Избрание лица, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при осуществлении прав, предусмотренных ч.6. п. 3. ст. 14 ФЗ №101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в том числе об объеме и сроках таких полномочий.

Глава Березовского сельсовета Уваровского района Тамбовской области предоставил слово представителю АО «Уваровская Нива» Горяинову Дмитрию Сергеевичу, который предложил перед началом обсуждения вопросов повестки дня общего собрания рассмотреть процедурный вопрос:

Процедурный вопрос: Избрание счетной комиссии.

Казьмина Е.В. предложила не избирать счетную комиссию, а возложить полномочия по подсчету голосов на председателя общего собрания.

Вопрос, поставленный на голосование:

Не избирать счетную комиссию, а возложить полномочия по подсчету голосов на председателя общего собрания

В голосовании приняли участие 174 (сто семьдесят четыре) участника общей долевой собственности, в том числе уполномоченные представители, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Результат голосования:

Вариант голосования:	Количество голосов:
«ЗА»	174 (сто семьдесят четыре)
«ПРОТИВ»	0 (ноль)
«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ»	0 (ноль)

Решение принято единогласно.

Других предложений не поступило.

Принятое решение:

Не избирать счетную комиссию, а возложить полномочия по подсчету голосов на председателя общего собрания

Представителем АО «Уваровская Нива» Горяиновым Д.С. озвучено, что в соответствии с п.8 ст.14.1. Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», решения принимаются общим собранием открытым голосованием, при наличии в повестке дня общего собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, 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.

Замечаний и предложений по иному способу голосования не поступило.

Перешли к рассмотрению и принятию решений по вопросам повестки дня общего собрания:

<u>По первому вопросу</u>: Избрание председателя и секретаря собрания.

Горяинов Д.С. предложил избрать председателем общего собрания Лучкину Людмилу Александровну, а секретарем общего собрания Никулину Наталию Геннадьевну.

Вопрос, поставленный на голосование:

Избрать председателем общего собрания Лучкину Людмилу Александровну, а секретарем общего собрания Никулину Наталию Геннадьевну.

В голосовании приняли участие 174 (сто семьдесят четыре) участника общей долевой собственности, в том числе уполномоченные представители, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Результат голосования:

Вариант голосования:	Количество голосов:
«ЗА»	174 (сто семьдесят четыре)
«ПРОТИВ»	0 (ноль)
«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ»	0 (ноль)

Решение принято единогласно.
Других предложений не поступило.
Принятое решение:
Избрать председателем общего собрания Лучкину Людмилу Александровну, а секретарем общего собрания Никулину Наталию Геннадьевну.

<u>По второму вопросу</u>: Об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (с АО «Уваровская Нива» ОГРН 1036829372580 ИНН 6830003560)
Председатель собрания предоставила слово представителю АО «Уваровская Нива» Горяинову Д.С., который предложил изменить условия и срок договора аренды земельного участка при множестве лиц на стороне Арендодателей кадастровый номер 68:22:0000000:167 от 29 сентября 2011 года (далее – Договор аренды), заключить Дополнительное соглашение к Договору аренды и внести изменения в следующие разделы Договора аренды:
1. **Внести изменения в раздел 3 Договора аренды «Арендная плата и порядок расчетов» и изложить его в следующей редакции:**
3.1. Ежегодный размер арендной платы за 6,76 га составляет:

Вид арендной платы/Продукция	Ед. измерения	Ежегодный размер платежа в натуральном/денежном выражении	Период оплаты ежегодно
3.1.1.Зерно (фуражное) /пшеница/ячмень	Кг	1 400	с 01 августа до 31 декабря
3.1.2. Сахар	Кг	50	с 01 августа до 31 декабря
3.1.3. Масло подсолнечное	Л	25	с 01 августа до 31 декабря
3.1.4. Вспашка огорода	Га	0,4	с 01 сентября до 31 октября

Арендатор, являясь налоговым агентом, обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации, предусмотренные в том числе статьей 24 Налогового кодекса Российской Федерации и производить удержание НДФЛ с суммы доходов, получаемых Арендодателями в качестве арендной платы. Арендная плата выплачивается Арендодателю за вычетом НДФЛ.
В счет арендной платы, Арендатор ежегодного начисляет и удерживает денежную сумму, как налоговый агент, которая определяется следующим способом: **ДК=(ЗН+СТ) х13%)х100/87 где:**
ДК – сумма денежной компенсации;
ЗН – сумма земельного налога, уплаченная Арендодателем за земельный участок в соответствующий налоговый период в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в период начисления данного налога и рассчитанную пропорционально периоду владения;
СТ – стоимость товаров/услуг и иных выплат, поименованных в видах арендной платы, полученных Арендодателем в качестве арендной платы в соответствующем году.
3.2. Арендатор оплачивает денежную сумму, равную земельному налогу, рассчитанную пропорционально периоду владения, начисленному Арендодателю за Земельный участок, указанный в разделе 1 Договора аренды, в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в текущий период начисления данного налога.

Оплата денежной суммы Арендатором производится на основании предоставления Арендодателем налогового уведомления по земельному налогу в срок до 01 октября текущего года. Арендатор оплачивает денежную сумму земельного налога в период до 01 декабря текущего года с момента предоставления Арендодателем налогового уведомления по земельному налогу.

При этом Арендатор не несет ответственности за пени и штрафы, начисленные Арендодателю в текущем налоговом периоде в связи с несвоевременной оплатой земельного налога и (или) недоплатой земельного налога, по причине некорректного расчета земельного налога, указанного в налоговом уведомлении об уплате и (или) несвоевременного предоставления Арендодателем налогового уведомления по земельному налогу.

3.3. Арендная плата по письменному заявлению Арендодателя с указанием реквизитов получателя и сроков действия заявления (на год – выплачивается арендная плата за год в денежной форме, бессрочно – до конца срока действия договора арендная плата выплачивается в денежной форме), может выплачиваться в денежной форме безналичным платежом с даты предоставления оригинала письменного заявления и корректных банковских реквизитов, но не ранее срока выплаты арендной платы, установленного договором.

3.4. В случае, если перечисление денежных средств не представляется возможным по причине указания не корректных реквизитов Арендодателем, Арендатор обязан сообщить об этом, любым доступным для него способом (электронная почта, телефон) о необходимости уточнения реквизитов.

3.5. Расчет арендной платы в денежной форме производится исходя из стоимости продукции с учетом НДС, согласно цен, установленных Арендатором в текущем году.

При выплате арендной платы за предшествующие года расчет арендной платы в денежной форме производится исходя из стоимости продукции с учетом НДС, согласно цен, установленных Арендатором за период, который производится расчет.

3.6. Выдача арендной платы в натуральной форме осуществляется только по предъявлению паспорта и доверенности, если получателям является не сам пайщик, а его законный представитель.

3.7. Выплата арендной платы может осуществляется либо в денежной форме, либо в натуральной форме как в полном объеме, так и частично.

3.8. При прекращении прав собственности на земельную долю до срока выплаты арендной платы установленного Договором аренды за текущий год, выплата арендной платы производится в денежной форме безналичным платежом в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты предоставления документов, подтверждающих переход прав собственности на земельную долю.

По договоренности Сторон, выплата арендной платы при прекращении прав собственности на земельную долю может производиться в натуральной форме.

3.9. В случае смерти Арендодателя, выплата задолженности по арендной плате осуществляется вступившим в права наследования законным наследникам, на основании заявления, документов, подтверждающих вступление в права.

С суммы арендной платы, причитающейся к выплате вступившим в права наследования законным наследникам за Арендодателя, удержание НДФЛ не производится. Выплата производится в денежной форме безналичным платежом в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней даты предоставления документов, подтверждающих переход прав собственности на земельную долю.

3.10.Арендатор и Арендодатели установили, что размер арендной платы (п. 3.1.) за пользование Земельным участком подлежит изменению в период действия Договора аренды, но не чаще одного раза в 5 (пять) лет, и изменение арендной платы в сторону повышения возможно не более, чем на 15 (пятнадцать) % от арендной платы, установленной разделом 3 Договора аренды при условии письменного заявления от Арендодателей Земельного участка с последующим заключением и государственной регистрацией дополнительного соглашения к Договору аренды.

Ежегодная выплата арендной платы осуществляется Арендатором в период с «01» августа по «31» декабря (включительно) за текущей год.

Арендатор выплачивает арендную плату ежегодно каждому Арендодателю из расчета размера принадлежащей ему доли в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорционально от общего размера платы за пользование Земельным участком.

Доля в праве общей долевой собственности каждого Арендодателя определяется, согласно сведениям, содержащимся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок.

Дополнительные условия:

3.11. Выплата денежной суммы на ритуальные услуги, в случае смерти Арендодателя, производится лицу, осуществившему захоронение, один раз в независимости от того, сколько долей в общей долевой собственности принадлежало Арендодателю в размере 3 500 (три тысячи пятьсот) рублей на основании заявления и копии свидетельства о смерти.

3.12. Арендатор с момента подписания Дополнительного соглашения к Договору аренды выплачивает Арендодателю дополнительно единовременную разовую выплату арендной платы за весь срок аренды в размере 77 701 (семьдесят семь тысяч семьсот один) рубль с учетом НДФЛ. Выплате подлежит сумма в размере 67 600 (шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей, без учета НДФЛ. При прекращении срока действия аренды (в результате продажи земельного участка третьему лицу, расторжения договора) после получения Арендодателем единовременной разовой арендной платы по настоящему пункту, но до окончания срока действия договора, единовременная разовая арендная плата, приходящаяся на период с даты государственной регистрации договора купли-продажи/соглашения о расторжении до даты окончания срока аренды, подлежит возврату Арендодателем. Возврат производится денежными средствами, пропорционально фактического срока аренды в течение рабочих дней с даты государственной регистрации договора купли-продажи.

Оплата единовременной разовой выплаты арендной платы производится Арендатором Арендодателю/уполномоченному представителю безналичным платежем на реквизиты Арендодателя/уполномоченного представителя при условии голосования Арендодателем/уполномоченным представителем «ЗА» по всем вопросам повестки дня общего собрания участников общей долевой собственности, которое отражено в протоколе общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 68:22:0000000:167 от 11 августа 2021 года.

3.13. Арендодатель до даты выдачи арендной платы за текущий год, в случае изменения своих персональных данных (Ф.И.О., адреса прописки/проживания), паспортных данных, сообщает Арендатору как налоговому агенту, для сдачи налоговой отчетности, об изменении своих персональных данных (Ф.И.О., адреса прописки/проживания), паспортных данных и предоставляет копии документов.

Сообщить об изменении статуса резидента/нерезидента. Статус нерезидента применяется Арендатором согласно гражданства иностранного гражданина, в случае непредставления Арендодателем документов, подтверждающих нахождение на территории РФ свыше 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев, предшествующих дате получения дохода. Статус нерезидента применяется Арендатором к гражданину РФ при наличии у Арендатора информации о постоянном местонахождении его за пределами РФ, в случае непредставления Арендодателем документов, подтверждающих нахождение на территории РФ свыше 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев, предшествующих дате получения дохода.»

Увеличить срок действия Договора аренды земельного участка на 10 (десять) лет с момента окончания срока его действия, путем внесения изменений в раздел 5 Договора аренды «Срок действия договора», изложив п. 5.1 Договора аренды в следующей редакции:

5.1. Настоящий договор заключен на срок с «22» ноября 2011 года по «22» ноября 2032 года и вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации в Управлении

едеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской бласти. Остальная часть условий, предусмотренных разделами Договора аренды остается без зменений».

опрос, поставленный на голосование:

. Внести изменения в раздел 3 Договора аренды «Арендная плата и порядок расчетов» и зложить его в следующей редакции:

3.1. Ежегодный размер арендной платы за 6,76 га составляет:

Вид арендной платы/Продукция	**Ед. измерения**	**Ежегодный размер платежа в натуральном/денежном выражении**	**Период оплаты ежегодно**
3.1.1.Зерно (фуражное) /пшеница/ячмень	Кг	1 400	с 01 августа до 31 декабря
3.1.2. Сахар	Кг	50	с 01 августа до 31 декабря
3.1.3. Масло подсолнечное	Л	25	с 01 августа до 31 декабря
3.1.4. Вспашка огорода	Га	0,4	с 01 сентября до 31 октября

Арендатор, являясь налоговым агентом, обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации, предусмотренные в том числе статьей 24 Налогового кодекса Российской Федерации и производить удержание НДФЛ с суммы доходов, получаемых Арендодателями в качестве арендной платы. Арендная плата выплачивается Арендодателю за вычетом НДФЛ.

В счет арендной платы, Арендатор ежегодного начисляет и удерживает денежную сумму, как налоговый агент, которая определяется следующим способом: **ДК=(ЗН+СТ) х13%)х100/87 где:**

ДК – сумма денежной компенсации;

ЗН – сумма земельного налога, уплаченная Арендодателем за земельный участок в соответствующий налоговый период в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в период начисления данного налога и рассчитанную пропорционально периоду владения;

СТ – стоимость товаров/услуг и иных выплат, поименованных в видах арендной платы, полученных Арендодателем в качестве арендной платы в соответствующем году.

3.2. Арендатор оплачивает денежную сумму, равную земельному налогу, рассчитанную пропорционально периоду владения, начисленному Арендодателю за Земельный участок, указанный в разделе 1 Договора аренды, в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в текущий период начисления данного налога.

Оплата денежной суммы Арендатором производится на основании предоставления Арендодателем налогового уведомления по земельному налогу в срок до 01 октября текущего года. Арендатор оплачивает денежную сумму земельного налога в период до 01 декабря текущего года с момента предоставления Арендодателем налогового уведомления по земельному налогу.

При этом Арендатор не несет ответственности за пени и штрафы, начисленные Арендодателю в текущем налоговом периоде в связи с несвоевременной оплатой земельного налога и (или) недоплатой земельного налога, по причине некорректного расчета земельного налога, указанного в налоговом уведомлении об уплате и (или) несвоевременного предоставления Арендодателем налогового уведомления по земельному налогу.

3.3. Арендная плата по письменному заявлению Арендодателя с указанием реквизитов получателя и сроков действия заявления (на год – выплачивается арендная плата за год в денежной форме, бессрочно – до конца срока действия договора арендная плата выплачивается в денежной форме), может выплачиваться в денежной форме

безналичным платежом с даты предоставления оригинала письменного заявления и корректных банковских реквизитов, но не ранее срока выплаты арендной платы, установленного договором.

3.4. В случае, если перечисление денежных средств не представляется возможным по причине указания не корректных реквизитов Арендодателем, Арендатор обязан сообщить об этом, любым доступным для него способом (электронная почта, телефон) о необходимости уточнения реквизитов.

3.5. Расчет арендной платы в денежной форме производится исходя из стоимости продукции с учетом НДС, согласно цен, установленных Арендатором в текущем году.

При выплате арендной платы за предшествующие года расчет арендной платы в денежной форме производится исходя из стоимости продукции с учетом НДС, согласно цен, установленных Арендатором за период, который производится расчет.

3.6. Выдача арендной платы в натуральной форме осуществляется только по предъявлению паспорта и доверенности, если получателям является не сам пайщик, а его законный представитель.

3.7. Выплата арендной платы может осуществляется либо в денежной форме, либо в натуральной форме как в полном объеме, так и частично.

3.8. При прекращении прав собственности на земельную долю до срока выплаты арендной платы установленного Договором аренды за текущий год, выплата арендной платы производится в денежной форме безналичным платежом в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты предоставления документов, подтверждающих переход прав собственности на земельную долю.

По договоренности Сторон, выплата арендной платы при прекращении прав собственности на земельную долю может производиться в натуральной форме.

3.9. В случае смерти Арендодателя, выплата задолженности по арендной плате осуществляется вступившим в права наследования законным наследникам, на основании заявления, документов, подтверждающих вступление в права.

С суммы арендной платы, причитающейся к выплате вступившим в права наследования законным наследникам за Арендодателя, удержание НДФЛ не производится. Выплата производится в денежной форме безналичным платежом в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней даты предоставления документов, подтверждающих переход прав собственности на земельную долю.

3.10.Арендатор и Арендодатели установили, что размер арендной платы (п. 3.1.) за пользование Земельным участком подлежит изменению в период действия Договора аренды, но не чаще одного раза в 5 (пять) лет, и изменение арендной платы в сторону повышения возможно не более, чем на 15 (пятнадцать) % от арендной платы, установленной разделом 3 Договора аренды при условии письменного заявления от Арендодателей Земельного участка с последующим заключением и государственной регистрацией дополнительного соглашения к Договору аренды.

Ежегодная выплата арендной платы осуществляется Арендатором в период с «01» августа по «31» декабря (включительно) за текущей год.

Арендатор выплачивает арендную плату ежегодно каждому Арендодателю из расчета размера принадлежащей ему доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок пропорционально от общего размера платы за пользование Земельным участком.

Доля в праве общей долевой собственности каждого Арендодателя определяется, согласно сведениям, содержащимся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок.

Дополнительные условия:

3.11. Выплата денежной суммы на ритуальные услуги, в случае смерти Арендодателя, производится лицу, осуществившему захоронение, один раз в независимости от того, сколько долей в общей долевой собственности принадлежало Арендодателю в размере 3 500 (три тысячи пятьсот) рублей на основании заявления и копии свидетельства о смерти.

3.12. Арендатор с момента подписания Дополнительного соглашения к Договору енды выплачивает Арендодателю дополнительно единовременную разовую выплату ендной платы за весь срок аренды в размере 77 701 (семьдесят семь тысяч семьсот один) бль с учетом НДФЛ. Выплате подлежит сумма в размере 67 600 (шестьдесят семь тысяч естьсот) рублей, без учета НДФЛ. При прекращении срока действия аренды (в результате одажи земельного участка третьему лицу, расторжения договора) после получения рендодателем единовременной разовой арендной платы по настоящему пункту, но до ончания срока действия договора, единовременная разовая арендная плата, приходящаяся на риод с даты государственной регистрации договора купли-продажи/соглашения о асторжении до даты окончания срока аренды, подлежит возврату Арендодателем. Возврат оизводится денежными средствами, пропорционально фактического срока аренды в течение рабочих дней с даты государственной регистрации договора купли-продажи.

Оплата единовременной разовой выплаты арендной платы производится рендатором Арендодателю/уполномоченному представителю безналичным платежем на квизиты Арендодателя/уполномоченного представителя при условии голосования рендодателем/уполномоченным представителем «ЗА» по всем вопросам повестки дня бщего собрания участников общей долевой собственности, которое отражено в протоколе бщего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель льскохозяйственного назначения с кадастровым номером 68:22:0000000:167 от 11 августа 021 года.

3.13. Арендодатель до даты выдачи арендной платы за текущий год, в случае зменения своих персональных данных (Ф.И.О., адреса прописки/проживания), паспортных анных, сообщает Арендатору как налоговому агенту, для сдачи налоговой отчетности, об зменении своих персональных данных (Ф.И.О., адреса прописки/проживания), паспортных анных и предоставляет копии документов.

Сообщить об изменении статуса резидента/нерезидента. Статус нерезидента рименяется Арендатором согласно гражданства иностранного гражданина, в случае непредставления Арендодателем документов, подтверждающих нахождение на территории Ф свыше 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев, редшествующих дате получения дохода. Статус нерезидента применяется Арендатором к ражданину РФ при наличии у Арендатора информации о постоянном местонахождении его а пределами РФ, в случае непредставления Арендодателем документов, подтверждающих нахождение на территории РФ свыше 183 календарных дней в течение 12 следующих одряд месяцев, предшествующих дате получения дохода.»

2. Увеличить срок действия Договора аренды земельного участка на 10 (десять) лет с момента окончания срока его действия, путем внесения изменений в раздел 5 Договора аренды «Срок действия договора», изложив п. 5.1 Договора аренды в следующей редакции:

«5.1. Настоящий договор заключен на срок с «22» ноября 2011 года по «22» ноября 2032 года и вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области. Остальная часть условий, предусмотренных разделами Договора аренды остается без изменений».

В голосовании приняли участие 174 (сто семьдесят четыре) участника общей долевой собственности, в том числе уполномоченные представители, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Результат голосования:

Вариант голосования:	Количество голосов:
«ЗА»	172 (сто семьдесят два)
«ПРОТИВ»	2 (два)
«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ»	0 (ноль)

Решение принято большинством участников общего собрания, владеющих в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Другие поступившие предложения обсуждались, но на голосование не выносились.

Принятое решение:

1. Внести изменения в раздел 3 Договора аренды «Арендная плата и порядок расчетов» и изложить его в следующей редакции:

3.1. Ежегодный размер арендной платы за 6,76 га составляет:

Вид арендной платы/Продукция	**Ед. измерения**	**Ежегодный размер платежа в натуральном/денежном выражении**	**Период оплаты ежегодно**
3.1.1.Зерно (фуражное) /пшеница/ячмень	Кг	1 400	с 01 августа до 31 декабря
3.1.2. Сахар	Кг	50	с 01 августа до 31 декабря
3.1.3. Масло подсолнечное	Л	25	с 01 августа до 31 декабря
3.1.4. Вспашка огорода	Га	0,4	с 01 сентября до 31 октября

Арендатор, являясь налоговым агентом, обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации, предусмотренные в том числе статьей 24 Налогового кодекса Российской Федерации и производить удержание НДФЛ с суммы доходов, получаемых Арендодателями в качестве арендной платы. Арендная плата выплачивается Арендодателю за вычетом НДФЛ.

В счет арендной платы, Арендатор ежегодного начисляет и удерживает денежную сумму, как налоговый агент, которая определяется следующим способом: **ДК=(ЗН+СТ) х13%)х100/87 где:**

ДК – сумма денежной компенсации;

ЗН – сумма земельного налога, уплаченная Арендодателем за земельный участок в соответствующий налоговый период в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в период начисления данного налога и рассчитанную пропорционально периоду владения;

СТ – стоимость товаров/услуг и иных выплат, поименованных в видах арендной платы, полученных Арендодателем в качестве арендной платы в соответствующем году.

3.2. Арендатор оплачивает денежную сумму, равную земельному налогу, рассчитанную пропорционально периоду владения, начисленному Арендодателю за Земельный участок, указанный в разделе 1 Договора аренды, в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в текущий период начисления данного налога.

Оплата денежной суммы Арендатором производится на основании предоставления Арендодателем налогового уведомления по земельному налогу в срок до 01 октября текущего года. Арендатор оплачивает денежную сумму земельного налога в период до 01 декабря текущего года с момента предоставления Арендодателем налогового уведомления по земельному налогу.

При этом Арендатор не несет ответственности за пени и штрафы, начисленные Арендодателю в текущем налоговом периоде в связи с несвоевременной оплатой земельного налога и (или) недоплатой земельного налога, по причине некорректного расчета земельного налога, указанного в налоговом уведомлении об уплате и (или) несвоевременного предоставления Арендодателем налогового уведомления по земельному налогу.

3.3. Арендная плата по письменному заявлению Арендодателя с указанием реквизитов получателя и сроков действия заявления (на год – выплачивается арендная плата за год в денежной форме, бессрочно – до конца срока действия договора арендная плата выплачивается в денежной форме), может выплачиваться в денежной форме безналичным платежом с даты предоставления оригинала письменного заявления и корректных банковских реквизитов, но не ранее срока выплаты арендной платы,

установленного договором.

3.4. В случае, если перечисление денежных средств не представляется возможным по причине указания не корректных реквизитов Арендодателем, Арендатор обязан сообщить об этом, любым доступным для него способом (электронная почта, телефон) о необходимости уточнения реквизитов.

3.5. Расчет арендной платы в денежной форме производится исходя из стоимости продукции с учетом НДС, согласно цен, установленных Арендатором в текущем году.

При выплате арендной платы за предшествующие года расчет арендной платы в денежной форме производится исходя из стоимости продукции с учетом НДС, согласно цен, установленных Арендатором за период, который производится расчет.

3.6. Выдача арендной платы в натуральной форме осуществляется только по предъявлению паспорта и доверенности, если получателям является не сам пайщик, а его законный представитель.

3.7. Выплата арендной платы может осуществляется либо в денежной форме, либо в натуральной форме как в полном объеме, так и частично.

3.8. При прекращении прав собственности на земельную долю до срока выплаты арендной платы установленного Договором аренды за текущий год, выплата арендной платы производится в денежной форме безналичным платежом в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты предоставления документов, подтверждающих переход прав собственности на земельную долю.

По договоренности Сторон, выплата арендной платы при прекращении прав собственности на земельную долю может производиться в натуральной форме.

3.9. В случае смерти Арендодателя, выплата задолженности по арендной плате осуществляется вступившим в права наследования законным наследникам, на основании заявления, документов, подтверждающих вступление в права.

С суммы арендной платы, причитающейся к выплате вступившим в права наследования законным наследникам за Арендодателя, удержание НДФЛ не производится. Выплата производится в денежной форме безналичным платежом в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней даты предоставления документов, подтверждающих переход прав собственности на земельную долю.

3.10.Арендатор и Арендодатели установили, что размер арендной платы (п. 3.1.) за пользование Земельным участком подлежит изменению в период действия Договора аренды, но не чаще одного раза в 5 (пять) лет, и изменение арендной платы в сторону повышения возможно не более, чем на 15 (пятнадцать) % от арендной платы, установленной разделом 3 Договора аренды при условии письменного заявления от Арендодателей Земельного участка с последующим заключением и государственной регистрацией дополнительного соглашения к Договору аренды.

Ежегодная выплата арендной платы осуществляется Арендатором в период с «01» августа по «31» декабря (включительно) за текущей год.

Арендатор выплачивает арендную плату ежегодно каждому Арендодателю из расчета размера принадлежащей ему доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок пропорционально от общего размера платы за пользование Земельным участком.

Доля в праве общей долевой собственности каждого Арендодателя определяется, согласно сведениям, содержащимся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок.

Дополнительные условия:

3.11. Выплата денежной суммы на ритуальные услуги, в случае смерти Арендодателя, производится лицу, осуществившему захоронение, один раз в независимости от того, сколько долей в общей долевой собственности принадлежало Арендодателю в размере 3 500 (три тысячи пятьсот) рублей на основании заявления и копии свидетельства о смерти.

3.12. Арендатор с момента подписания Дополнительного соглашения к Договору аренды выплачивает Арендодателю дополнительно единовременную разовую выплату арендной платы за весь срок аренды в размере 77 701 (семьдесят семь тысяч семьсот один)

рубль с учетом НДФЛ. Выплате подлежит сумма в размере 67 600 (шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей, без учета НДФЛ. При прекращении срока действия аренды (в результате продажи земельного участка третьему лицу, расторжения договора) после получения Арендодателем единовременной разовой арендной платы по настоящему пункту, но до окончания срока действия договора, единовременная разовая арендная плата, приходящаяся на период с даты государственной регистрации договора купли-продажи/соглашения о расторжении до даты окончания срока аренды, подлежит возврату Арендодателем. Возврат производится денежными средствами, пропорционально фактического срока аренды в течение 15 рабочих дней с даты государственной регистрации договора купли-продажи.

Оплата единовременной разовой выплаты арендной платы производится Арендатором Арендодателю/уполномоченному представителю безналичным платежем на реквизиты Арендодателя/уполномоченного представителя при условии голосования Арендодателем/уполномоченным представителем «ЗА» по всем вопросам повестки дня общего собрания участников общей долевой собственности, которое отражено в протоколе общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 68:22:0000000:167 от 11 августа 2021 года.

3.13. Арендодатель до даты выдачи арендной платы за текущий год, в случае изменения своих персональных данных (Ф.И.О., адреса прописки/проживания), паспортных данных, сообщает Арендатору как налоговому агенту, для сдачи налоговой отчетности, об изменении своих персональных данных (Ф.И.О., адреса прописки/проживания), паспортных данных и предоставляет копии документов.

Сообщить об изменении статуса резидента/нерезидента. Статус нерезидента применяется Арендатором согласно гражданства иностранного гражданина, в случае непредставления Арендодателем документов, подтверждающих нахождение на территории РФ свыше 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев, предшествующих дате получения дохода. Статус нерезидента применяется Арендатором к гражданину РФ при наличии у Арендатора информации о постоянном местонахождении его за пределами РФ, в случае непредставления Арендодателем документов, подтверждающих нахождение на территории РФ свыше 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев, предшествующих дате получения дохода.»

2. Увеличить срок действия Договора аренды земельного участка на 10 (десять) лет с момента окончания срока его действия, путем внесения изменений в раздел 5 Договора аренды «Срок действия договора», изложив п. 5.1 Договора аренды в следующей редакции:

«5.1. Настоящий договор заключен на срок с «22» ноября 2011 года по «22» ноября 2032 года и вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области. Остальная часть условий, предусмотренных разделами Договора аренды остается без изменений».

Сведения о лицах, голосовавших против принятия решения по второму вопросу повестки дня общего собрания и потребовавших внести запись об этом в настоящий протокол:

Моцеровский Андрей Геннадьевич, уполномоченный представитель участников общей долевой собственности, представляющий интересы следующих лиц (данные доверенностей и документов, удостоверяющие личности указаны в Приложение №1 к Протоколу общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 68:22:0000000:167 от 11 августа 2021 года):

№ п/п	ФИО участника общей долевой собственности	Размер доли в праве общей долевой собственности на земельный участок
1	Чернышов Николай Алексеевич	4/849
2	Куксов Сергей Викторович	8/2547

По третьему вопросу: Избрание лица, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при осуществлении прав, предусмотренных ч.6. п. 3. ст. 14 №101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в том числе об объеме и сроках таких полномочий.

Горяинов Д.С. предложил избрать уполномоченным от имени участников долевой собственности лицом, имеющим право действовать без доверенности следующих лиц: **гр. РФ, Никулину Наталию Геннадьевну** и/или **гр. РФ, Лучкину Людмилу Александровну**, с объемом полномочий, предусмотренных ч.6. п. 3. ст. 14 №101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в том числе:

- подписывать необходимые документы при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, уточнения границ земельного участка, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков;
- заключать договоры аренды данного земельного участка, дополнительные соглашения к договору аренды;
- заключать соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;
- быть представителем в органах регистрации прав, в том числе в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области при заключении и государственной регистрации договора аренды, с правом обращения с заявлением о проведении государственной регистрации прав, с правом подписания договора, передаточного акта и дополнительных соглашений к данному договору;
- обращаться в органы регистрации прав, в том числе Филиал «ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области с заявлением о государственном кадастровом учете объекта недвижимости, кадастровом учете изменений объекта недвижимости, и/или с заявлением о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости, с правом подачи и получения запросов о предоставлении копий документов от имени собственников, предоставление и получение необходимых для этого документов и справок, с правом подачи заявлений: об исправлении ошибки в местоположении границ и площади земельного участка; а также подачи других необходимых заявлений, с правом подачи заявлений об учете изменений, с правом согласования границ земельного участка и подписания акта согласования местоположения границ земельного участка;
- регистрировать право собственности, все необходимые права и документы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области, с правом подачи заявления о приостановлении государственной регистрации, постановления об отказе в государственной регистрации внесения изменений в записи ЕГРН, внесения изменений в документы, с правом оплаты тарифов, сборов, пошлин, с правом получения зарегистрированных документов, выписок из ЕГРН о зарегистрированных правах и др.;
- подавать заявления о снятии/исключении/погашении записи в ЕГРН об обременениях (ограничениях) на земельный участок, в том числе, но не ограничиваясь сведениями об аренде/субаренде на объект недвижимости в связи с истечением срока действия/прекращения или досрочным расторжением договора аренды;
-давать объявления в средствах массовой информации, публиковать или в иной форме выражать свои возражения;
- представлять интересы во всех государственных и негосударственных учреждениях, организациях и органах, для чего предоставляется право подавать и получать от имени участников долевой собственности необходимые заявления, справки и иные документы, а также расписываться и совершать все действия и формальности, связанные с выполнением настоящего поручения.

Срок полномочий – 3 (три) года .

Вопрос, поставленный на голосование:

Избрать уполномоченным от имени участников долевой собственности лицом, имеющим право действовать без доверенности следующих лиц:

гр. РФ, Никулину Наталию Геннадьевну, 25.09.1984 года рождения, место рождения: с. Нижний Шибряй Уваровского р-на Тамбовской обл., пол: женский, паспорт 68 04 147535, выдан Уваровским ГРОВД Тамбовской области 13.10.2004 года, код подразделения 682-028, зарегистрированную по адресу: Тамбовская область, гор. Уварово, 3 микрорайон, д. 2, кв.199, и/или

гр. РФ, Лучкину Людмилу Александровну, 15.08.1979 года рождения, место рождения: гор. Уварово Тамбовской обл., пол: женский, паспорт 68 05 305413 выдан Уваровским ГРОВД Тамбовской области 13.09.2006 года, код подразделения 682-028, зарегистрированную по адресу: Тамбовская область, гор. Уварово, 4 микрорайон, д. 31, кв.78,

с объемом полномочий, предусмотренных ч.6. п. 3. ст. 14 №101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в том числе:

- подписывать необходимые документы при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, уточнения границ земельного участка, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков;
- заключать договоры аренды данного земельного участка, дополнительные соглашения к договору аренды;
- заключать соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;
- быть представителем в органах регистрации прав, в том числе в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области при заключении и государственной регистрации договора аренды, с правом обращения с заявлением о проведении государственной регистрации прав, с правом подписания договора, передаточного акта и дополнительных соглашений к данному договору;
- обращаться в органы регистрации прав, в том числе Филиал «ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области с заявлением о государственном кадастровом учете объекта недвижимости, кадастровом учете изменений объекта недвижимости, и/или с заявлением о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости, с правом подачи и получения запросов о предоставлении копий документов от имени собственников, предоставление и получение необходимых для этого документов и справок, с правом подачи заявлений: об исправлении ошибки в местоположении границ и площади земельного участка; а также подачи других необходимых заявлений, с правом подачи заявлений об учете изменений, с правом согласования границ земельного участка и подписания акта согласования местоположения границ земельного участка;
- регистрировать право собственности, все необходимые права и документы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области, с правом подачи заявления о приостановлении государственной регистрации, постановления об отказе в государственной регистрации внесения изменений в записи ЕГРН, внесения изменений в документы, с правом оплаты тарифов, сборов, пошлин, с правом получения зарегистрированных документов, выписок из ЕГРН о зарегистрированных правах и др.;
- подавать заявления о снятии/исключении/погашении записи в ЕГРН об обременениях (ограничениях) на земельный участок, в том числе, но не ограничиваясь сведениями об аренде/субаренде на объект недвижимости в связи с истечением срока действия/прекращения или досрочным расторжением договора аренды;
-давать объявления в средствах массовой информации, публиковать или в иной форме выражать свои возражения;
- представлять интересы во всех государственных и негосударственных учреждениях, организациях и органах, для чего предоставляется право подавать и получать от имени участников долевой собственности необходимые заявления, справки и иные документы, а

также расписываться и совершать все действия и формальности, связанные с выполнением настоящего поручения.
Срок полномочий – 3 (три) года .
В голосовании приняли участие 174 (сто семьдесят четыре) участника общей долевой собственности, в том числе уполномоченные представители, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.
Результат голосования:

Вариант голосования:	Количество голосов:
«ЗА»	174 (сто семьдесят четыре)
«ПРОТИВ»	0 (ноль)
«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ»	0 (ноль)

Решение принято единогласно.
Других предложений не поступило.
Принятое решение:
Избрать уполномоченным от имени участников долевой собственности лицом, имеющим право действовать без доверенности следующих лиц:
гр. РФ, Никулину Наталию Геннадьевну, 25.09.1984 года рождения, место рождения: с. Нижний Шибряй Уваровского р-на Тамбовской обл., пол: женский, паспорт 68 04 147535, выдан Уваровским ГРОВД Тамбовской области 13.10.2004 года, код подразделения 682-028, зарегистрированную по адресу: Тамбовская область, гор. Уварово, 3 микрорайон, д. 2, кв.199, и/или
гр. РФ, Лучкину Людмилу Александровну, 15.08.1979 года рождения, место рождения: гор. Уварово Тамбовской обл., пол: женский, паспорт 68 05 305413 выдан Уваровским ГРОВД Тамбовской области 13.09.2006 года, код подразделения 682-028, зарегистрированную по адресу: Тамбовская область, гор. Уварово, 4 микрорайон, д. 31, кв.78,
с объемом полномочий, предусмотренных ч.6. п. 3. ст. 14 №101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в том числе:
- подписывать необходимые документы при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, уточнения границ земельного участка, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков;
- заключать договоры аренды данного земельного участка, дополнительные соглашения к договору аренды;
- заключать соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;
- быть представителем в органах регистрации прав, в том числе в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области при заключении и государственной регистрации договора аренды, с правом обращения с заявлением о проведении государственной регистрации прав, с правом подписания договора, передаточного акта и дополнительных соглашений к данному договору;
- обращаться в органы регистрации прав, в том числе Филиал «ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области с заявлением о государственном кадастровом учете объекта недвижимости, кадастровом учете изменений объекта недвижимости, и/или с заявлением о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости, с правом подачи и получения запросов о предоставлении копий документов от имени собственников, предоставление и получение необходимых для этого документов и справок, с правом подачи заявлений: об исправлении ошибки в местоположении границ и площади земельного участка; а также подачи других необходимых заявлений, с правом подачи заявлений об учете изменений, с правом

согласования границ земельного участка и подписания акта согласования местоположения границ земельного участка;
- регистрировать право собственности, все необходимые права и документы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области, с правом подачи заявления о приостановлении государственной регистрации, постановления об отказе в государственной регистрации внесения изменений в записи ЕГРН, внесения изменений в документы, с правом оплаты тарифов, сборов, пошлин, с правом получения зарегистрированных документов, выписок из ЕГРН о зарегистрированных правах и др.;
- подавать заявления о снятии/исключении/погашении записи в ЕГРН об обременениях (ограничениях) на земельный участок, в том числе, но не ограничиваясь сведениями об аренде/субаренде на объект недвижимости в связи с истечением срока действия/прекращения или досрочным расторжением договора аренды;
-давать объявления в средствах массовой информации, публиковать или в иной форме выражать свои возражения;
- представлять интересы во всех государственных и негосударственных учреждениях, организациях и органах, для чего предоставляется право подавать и получать от имени участников долевой собственности необходимые заявления, справки и иные документы, а также расписываться и совершать все действия и формальности, связанные с выполнением настоящего поручения.
Срок полномочий – 3 (три) года .

Председатель собрания сообщила, что вопросы повестки дня общего собрания рассмотрены, сведения о лицах, голосовавших против принятия решения по вопросам повестки дня общего собрания внесены в настоящий протокол, решения по вопросам повестки дня общего собрания приняты.

Другие поступившие вопросы и предложения вне повестки дня общего собрания обсуждались, но на голосование не выносились, собрание объявляется закрытым.

Настоящий Протокол составлен в двух экземплярах, один их которых хранится в АО «Уваровская Нива», по требованию которого проводилось общее собрание участников общей долевой собственности, второй экземпляр хранится в органе местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности - Березовском сельсовете Уваровского района Тамбовской области.

Председатель собрания
Лучкина Л.А.

_____

Секретарь собрания
Никулина Н.Г.

_____

Глава
Березовского сельсовета
Уваровского района
Тамбовской области
Филатов И.Ю.

_____