**Протокол**

**общего собрания участников общей долей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для передачи в аренду ЗАО «Морозовское», с кадастровым номером 61:24:0600020:262, общей площадью 805495 кв. м, расположенный по адресу: Ростовская область, Морозовский район, территория реорганизованного с/х предприятия мясосовхоз «Морозовский», поле № 27.**

Дата и время проведения собрания: 16.05.2022 г., с 11 ч. 30 мин. до 12 ч. 10 мин.

Время начала регистрации участников собрания: 16.05.2022 г., 11 ч. 00 мин.

Время окончания регистрации участников: 16.05.2022 г., 11 ч. 30 мин.

Собрание открыто в 11 ч. 30 мин.

Собрание закрыто в 12 ч. 10 мин.

Общее количество участников долевой собственности: 6 (согласно сведениям, из ЕГРН от 12.05.2022 г.) На общем собрании присутствуют участники долевой собственности в количестве 5, что составляет 83,3 % от общего числа участников долевой собственности на земельный участок, имеющих 5,125 долей, что составляет 83,67% долей в праве общей долевой собственности на данный земельный участок (общая площадь земельного участка 805495 кв. м. или 80,5495 га).

Общее собрание правомочно принимать решения по всем вопросам повестки дня, так как согласно п. 8 ст. 14.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 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 (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок). Принимая во внимание положения п. 8 ст. 14.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и учитывая возможность сопоставления долей решения принимаются по схеме 1 доля = 1 голос. Голосование проводится путем заполнения и подписания индивидуальных опросных листов.

**Кворум имеется, собрание правомочно**.

Информация о предстоящем общем собрании размещена в общественно-политической газете Ростовской области «Наше время» № 114 (25906) в выпуске от 31.03.2022 года, а также на информационных щитах, стендах в границах муниципального образования, а также на официальном сайте Администрации Парамоновского сельского поселения Морозовского района Ростовской области в сети Интернет.

**Присутствующие лица**: представитель ЗАО «Морозовское» по доверенности 61АА8549728 от 20.01.2022 г.– Туливетрова Александра Анатольевна

**Уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления** – **Администрации Парамоновского сельского поселения Ростовской области:** ведущий специалист Омеля Татьяна Петровна, действующая на основании Распоряжения Администрации Парамоновского сельского поселения Морозовского района Ростовской области №36 от 16.05.2022 года. г.

Собрание открыла ведущий специалист Администрации Парамоновского сельского поселения Омеля Татьяна Петровна, которая:

- изложила цель общего собрания;

- порядок проведения общего собрания;

- зачитала повестку дня собрания, которая была опубликована в общественно-политической газете Ростовской области «Наше время» № 114 (25906) в выпуске от 31.03.2022 года.

1. Избрание председателя и секретаря собрания.

2. Заключение и обсуждение дополнительного соглашения к Договору аренды от 15.11.2011 г. с кадастровым номером 61:24:0600020:262.

3. Избрание общим собранием участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 61:24:0600020:262 уполномоченного лица на подписание от имени собственников земельных долей в праве долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения дополнительного соглашения к Договору аренды от 15.11.2011 г. и представление интересов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области со всеми полномочиями, определенными на собрании, в том числе об объеме и сроках таких полномочий.

После завершения оглашения повестки собрания Омеля Т.П. предложила для ведения собрания и протокола избрать председателя и секретаря общего собрания.

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

**По первому вопросу предложено**: избрать председателем общего собрания Кочеткова Александра Геннадиевича, секретарем Клименко Светлану Захаровну.

**Голосовали собственники земельного участка с кадастровым номером: 61:24:0600020:262:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **ФИО** | **Количество долей (голосов) 1 доля-голос соответствует 8/73 долям в праве общей долевой собственности, ЗАО «Морозовское», 1/73 или 0,125 голоса** | **За** | **Против** | **Воздержалось** | |
| **1** | **Кочетков Александр Геннадиевич** | **8/73** | **8/73** | 0 | 0 | |
| **2** | **Клименко Светлана Захаровна** | **8/73** | **8/73** | 0 | 0 | |
| **3** | **Кочеткова Валентина Николаевна** | **16/73** | **16/73** | 0 | 0 | |
| **4** | **Несмачко Василий Георгиевич в лице представителя по доверенности Кочеткова Александра Геннадиевича** | **8/73** | **8/73** | 0 | 0 | |
| **5** | **ЗАО «Морозовское» в лице представителя по доверенности Туливетровой Александры Анатольевны** | **1/73** | **1/73** | 0 | 0 | |
|  | **ИТОГО: 41/73** | | **41/73** | **0** | **0** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **За** | **Против** | **Воздержалось** |
| 5,125 голосов (100%) | 0 голосов (0%) | 0 голосов (0%) |

**Форма проведения общего собрания: открытое голосование.** **Голосование проведено путем поднятия руки и заполнения индивидуальных опросных листов, которые, являются неотъемлемой частью настоящего протокола.**

**Подсчет голосов осуществлен уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления – Администрации Парамоновского сельского поселения Морозовского района Ростовской области: Омеля Т.П.**

**Решили:** Председателем собрания избрать Кочеткова Александра Геннадиевича, секретарем Клименко Светлану Захаровну. Подсчет голосов по вопросам повестки дня настоящего общего собрания поручить секретарю общего собрания.

Далее секретарь собрания Клименко С.З. предложила перейти к обсуждению и голосованию по второму вопросу повестки собрания.

Решено было приступить к обсуждению второго вопроса в повестке дня. Поскольку по первому вопросу голосование состоялось. Председатель собрания и секретарь избраны.

**2. Заключение дополнительного соглашения к Договору аренды от 15.11.2011 г. с кадастровым номером 61:24:0600020:262.**

**По второму вопросу выступил:** представитель ЗАО «Морозовское» - Туливетрова Александра Анатольевна.

**По второму вопросу предложено**: заключить дополнительное соглашение к Договору аренды от 15.11.2011 г. с кадастровым номером 61:24:0600020:262, находящегося в общей долевой собственности в следующей редакции:

«1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в Договор аренды земельного участка от 15.11.2011 г., с кадастровым номером **61:24:0600020:262, установить, что данные изменения распространяются на отношения Сторон по настоящему Договору, сложившиеся с 01.01.2022 года** и изложить вследующей редакции:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1.Арендодатели передают во временное владение и пользование Арендатору, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером **61:24:0600020:262** категория земель – *земли сельскохозяйственного назначения,*вид разрешенного использования – для передачи в аренду ЗАО «Морозовское», площадью **805495 кв. м.,** адрес (местоположение): Ростовская область, Морозовский район, территория реорганизованного с/х предприятия мясосовхоз «Морозовский», поле № 27 *(далее – Земельный участок).*

1.2. Арендатор ознакомился с состоянием Земельного участка до подписания настоящего Договора, претензий к состоянию Земельного участка не имеет. Настоящий Договор является одновременно актом приема-передачи на Земельный участок от Арендодателей к Арендатору. Земельный участок передан Арендодателями и принят Арендатором.

1.3. Земельный участок предоставляется для сельскохозяйственного производства. Продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования Земельного участка в соответствии с Договором, являются его собственностью.

1.4. Арендодатели являются собственниками Земельного участка, что подтверждается регистрационными записями:

- **Кочетков Александр Геннадиевич** – 8/73 доли - **№ 61-61-28/013/2011-796 от 09.09.2011г.**;

- **Клименко Светлана Захаровна** – 8/73 доли - **№ 61-61-28/013/2011-794 от 09.09.2011г.**;

- **Кочеткова Валентина Николаевна** – 8/73 доли - **№ 61-61-28/013/2011-795 от 09.09.2011г.**;

- **Кочеткова Валентина Николаевна** – 8/73 доли - **№ 61:24:0600020:262-61/028/2019-28 от 09.12.2019г.**

- **Несмачко Василий Георгиевич** – 8/73 доли - **№ 61-61-28/013/2011-797 от 09.09.2011г.**;

- **Несмачко Вера Васильевна** – 8/73 доли - **№ 61-61-28/013/2011-799 от 09.09.2011г.**;

- **ЗАО «Морозовское»** -1/73 доля-**№ 61:24:0600020:262-61/028/2017-8 от 12.09.2017г.**

1.5. Стороны в целях определения размера арендной платы определили, что 1 доля равна 8/73 долям в праве общей долевой собственности и составляет 13,15 га.

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

2.1. Стороны пришли к соглашению установить арендную плату в натуральном выражении. Арендная плата выплачивается Арендодателям **ежегодно** в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. Ежегодное начисление Арендной платы по настоящему договору начинается:

- в части компенсации земельного налога с 01.01.2021г.

- в части выдачи арендной платы в виде сельскохозяйственной продукции (далее – Продукция) и услуг с 01.01.2022г. из расчета за одну долю, в следующих виде, размере и сроки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды арендной платы** | **Ежегодный размер платежа, руб./кг/л.** | **Сроки (конкретная дата или периодичность платежей)** |
| 1. Зерно фуражное (озимая пшеница) | 5000 кг | до 01.10 текущего года |
| 2. Растительное масло 1 сорт | 50 л. | до 01.10 текущего года |
| 3. Мука | 50 кг. | до 01.10 текущего года |
| 4. Денежная компенсация земельного налога | Согласно Налоговому кодексу РФ | ежегодно до 01.12. текущего года, при условии предоставления Арендодателем ежегодно в срок до 01.11. квитанции, подтверждающей оплату налога, и уведомления |
| 5. Транспортные услуги | Один раз в год, в пределах 100 км от места жительства Арендодателя, но не более 8 часов. Расстояние свыше 100 км. оплачивается Арендодателем самостоятельно по себестоимости услуг, при условии, что расстояние не должно превышать 200 км. от места нахождения арендуемого имущества. | до 30.12 текущего года,  по заявлению |
| 6. Услуги по вспашке огорода | до 0,5 га 1 раз в год | по заявлению |
| 7. Материальная помощь на погребение в случае смерти Арендодателя, а также родственников первой очереди (супруги, дети). | 17000 руб. | единовременно, по заявлению наследника |
| 8. Материальная помощь первокласcникам (дети Арендодателя) | 1500 руб. | единовременно, по заявлению |
| 9.Материальная помощь в размере 13% от сумм арендной платы из п.1;2;3,4. | Согласно понесенных затрат | 100% |

Все виды натуральной продукции, а также предоставляемых услуг, перечисленных в таблице, являются единым арендным платежом и не могут считаться по отдельности.

Размер выплат, перечисленных в таблице, указан из расчета за одну земельную долю, утвержденную при перераспределении долей. В случае выдела земельного участка в счет имеющихся долей к расчету принимается количество земельных долей, полученных при приватизации земель сельскохозяйственного назначения, за счет которых образован Земельный участок.

Арендная плата в натуральном выражении доставляется Арендатором к месту выдачи паевой продукции либо по адресу доставки, указанному в заявлении при наличии возможности у Арендатора.

Арендная плата в натуральном выражении доставляется Арендатором, в приделах 100 км. от пункта выдачи арендной платы, по указанному адресу в заявлении при наличии возможности у Арендатора и за счет последнего. В случае, если расстояние составляет более 100 км., разницу оплачивает Арендодатель самостоятельно из расчета себестоимости оказания услуги. Расстояние не может превышать свыше 200 км.

Выплата Арендодателю арендной платы, указанной в пунктах 1,2,3 таблицы, возможна в денежном выражении вместо натуроплаты по заявлению Арендодателя, поданному в срок до 15 мая текущего года, исходя из объема выплат и цен, действующих у Арендатора на момент расчета, но при наличии финансовой возможности Арендатора.

При любых выплатах Арендодателю денежных средств по настоящему Договору, Арендатор как налоговый агент исчисляет и удерживает налог на доходы физических лиц (НДФЛ 13% от дохода в денежной форме) из сумм их фактической оплаты Арендодателю (п.1 ст.224; п.4 ст.226 НК РФ).

Выплата Арендодателю арендной платы носит заявительный характер. Арендодатель обязуется в срок до 15 мая текущего года предоставить Арендатору заявление с указанием вида получаемой арендной платы (в натуральном выражении или денежными средствами по цене Арендатора на момент получения заявления).

В случае, если Арендодатель не предоставит в срок до 15 мая текущего года заявление о способе выплаты арендной платы, а также не явится и не примет арендную плату до 01 октября текущего года, Арендатор имеет право по своему усмотрению выплатить арендную плату в денежном выражении по ценам, установленным Арендатором на момент выплаты арендной платы.

В случае отказа от приемки арендной платы, Арендодатель обязан предоставить письменный мотивированный отказ от получения арендной платы. Арендатор в данном случае оставляет за собой право заменить выплату в натуральном выражении денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Арендодателя или выдачи их наличным способом.

В случае отказа Арендодателя в получении арендной платы, как в натуральном, так и в денежном выражении, Арендатор направляет официальное уведомление о необходимости явки за получением арендной платы либо предоставления актуальных платежных реквизитов. Неполучение ответа на уведомление в течении 30 (тридцати) календарных дней приравнивается к злоупотреблению правом и лишает Арендодателя возможности ссылаться на нарушение Арендатором договорных обязательств.

Транспортные услуги, услуги по вспашке огорода оказываются Арендатором по письменной заявке Арендодателя в позволяющие для их оказания время года, сезон и погодные условия, а также при наличии фактической возможности Арендатора. В случае, если Арендодатель не нуждается в услугах, Арендодатель в праве обратиться с заявлением о компенсации транспортных услуг.

2.3. Компенсация земельного налога производится Арендатором собственнику арендуемого земельного участка ежегодно на основании предоставленных Арендодателем оплаченных квитанций и налогового уведомления, которые прилагаются к соответствующему заявлению Арендодателя с указанием общей суммы. При этом, Арендодатель также подает Арендатору заявление о выплате материальной помощи в размере 13% на указанную им в заявлении величину земельного налога. Выплата денежной компенсации земельного налога производится в кассе Арендатора, либо на банковский счет Арендодателя, указанный в письменной заявке Арендодателя.

2.4. Размер арендной платы может быть пересмотрен по соглашению Сторон. Неиспользование земельных участков Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендодателю. Непринятие Арендодателем арендной платы не может служить основанием для расторжения договора.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

*3.1. Арендатор имеет право:*

3.1.1. использовать Земельный участок только для производства сельскохозяйственной продукции;

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

3.1.3. на пролонгацию Договора на новый срок, а по истечении срока Договора аренды использовать преимущественное право на заключение нового договора аренды на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством;

3.1.4. передавать Земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды без обязательного уведомления и согласия на это Арендодателей (собственников земельных участков).

*3.2. Арендатор обязан:*

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

3.2.2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельных участках в соответствии с законодательством;

3.2.3. осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок их использования;

3.2.4. своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 2 настоящего Договора;

3.2.5. не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

3.2.6. выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле.

*3.3. Арендодатели имеют право:*

3.3.1. на получение арендной платы в размерах и в сроки, обусловленные настоящим Договором;

3.3.2.вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и дополнения, вытекающие из действующих нормативных актов и законодательства, регулирующих использование земель;

3.3.3. обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора.

*3.4. Арендодатели обязаны:*

3.4.1. передать Арендатору Земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего Договора;

3.4.2. выполнять в полном объеме и в указанные сроки все условия настоящего Договора;

3.4.3. обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление Договора или прав выкупа Земельного участка при прочих равных условиях перед другими лицами;

3.4.4. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора;

3.4.5. по первому требованию Арендатора предоставлять по месту его нахождения необходимые для оформления настоящего Договора документы, а также давать пояснения и другую информацию.

3.5. Арендодатели гарантируют Арендатору, что земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего Договора не имеет сервитутов и не обременен иными правами третьих лиц, не заложен, не является предметом судебных разбирательств и прочих споров, не внесен в уставной или складочный капитал хозяйственных обществ, не имеет особо охраняемых природных территорий относительно границ участка, не имеет ошибок межевания и кадастрового учета.

3.6. Арендатор надлежаще извещен о наличии следующих обременений на арендуемый Участок:

- ипотека права аренды в пользу Общество с ограниченной ответственностью "Ставропольский бройлер".

- ипотека права аренды в пользу Публичного акционерного общества "Московский Индустриальный банк" (открытое акционерное общество).

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. При досрочном одностороннем расторжении договора по инициативе Арендодателей, они обязаны возместить понесенные убытки Арендатору.

1. **РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры будут решаться в суде в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Арендодатели вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ГК РФ и Земельным кодексом РФ. Односторонний отказ от договора не допускается.

6.2. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке возможно только по решению суда.

6.3. Настоящий Договор не может быть расторгнут в период полевых работ, вне зависимости от оснований прекращения договора, прекращение договора возможно  только после окончания периода проведения сельскохозяйственных работ, при этом к периоду полевых сельскохозяйственных работ, в течение которого, не допускается прекращение аренды земельного участка, относится весь период времени, необходимый для полного завершения цикла сельскохозяйственных работ, с учетом требований разумности  (подготовка земель к севу, вспашка, посев сельскохозяйственных культур, а так же иные работы которые имеют целью получение конечного результата в виде урожая, которым завершается период сельскохозяйственных работ.

6.4. В случае, если на момент окончания срока действия настоящего Договора, Арендатором не были проведены уборочные работы на арендуемом земельном участке, срок действия настоящего Договора продлевается до момента завершения таких работ.

6.5. Настоящий Договор, может быть расторгнут досрочно, по письменному обоюдному соглашению сторон.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Настоящий Договор заключен сроком **до «01» ноября 2027 года**. По истечении срока действия Договора, он считается перезаключенным на тех же условиях на 5 (пять), если ни одна из сторон не заявит об отсутствии намерения продления арендных отношений за 6 месяцев до истечения срока действия настоящего Договора в последний год его действия. Количество пролонгаций настоящего Договора не ограничено.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его государственной регистрации.

7.3. Обременение: аренда по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

7.4. Обязательства сторон в части взаиморасчетов действуют до полного исполнения сторонами своих обязательств.

7.5. Подписанием настоящего Договора Арендодатели дают свое согласие на обработку предоставленных Арендатору своих персональных данных в объеме, необходимом для исполнения условий и достижения целей настоящего Договора, а также исполнения предусмотренных действующим законодательством требований и обязательств, связанных с исполнением всех положений настоящего Договора.

7.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.7. Настоящий Договор составлен в 6 (шести) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, пять экземпляров для Арендодателя и один экземпляр для Арендатора.

7.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.».

1. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. аренды земельного участка от 15.11.2011 г., с кадастровым номером 61:24:0600020:262
2. Настоящее соглашение составлено в шести экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, пять экземпляров для Арендодателя и один экземпляр для Арендатора.».

**Голосовали собственники земельного участка с кадастровым номером: 61:24:0600020:262:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **ФИО** | **Количество долей (голосов) 1 доля-голос соответствует 8/73 долям в праве общей долевой собственности, ЗАО «Морозовское», 1/73 или 0,125 голоса** | **За** | **Против** | **Воздержалось** | |
| **1** | **Кочетков Александр Геннадиевич** | **8/73** | **8/73** | 0 | 0 | |
| **2** | **Клименко Светлана Захаровна** | **8/73** | **8/73** | 0 | 0 | |
| **3** | **Кочеткова Валентина Николаевна** | **16/73** | **16/73** | 0 | 0 | |
| **4** | **Несмачко Василий Георгиевич в лице представителя по доверенности Кочеткова Александра Геннадиевича** | **8/73** | **8/73** | 0 | 0 | |
| **5** | **ЗАО «Морозовское» в лице представителя по доверенности Туливетровой Александры Анатольевны** | **1/73** | **1/73** | 0 | 0 | |
|  | **ИТОГО: 41/73** | | **41/73** | **0** | **0** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **За** | **Против** | **Воздержалось** |
| 5,125 голосов (100%) | 0 голосов (0%) | 0 голосов (0%) |

**Голосование проведено путем поднятия руки и заполнения индивидуальных опросных листов, которые, являются неотъемлемой частью настоящего протокола.**

**Подсчет голосов осуществлен секретарем собрания.**

**Решили:** заключить дополнительное соглашение к Договору аренды от 15.11.2011 г. с кадастровым номером 61:24:0600020:262, находящегося в общей долевой собственности в следующей редакции:

«1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в Договор аренды земельного участка от 15.11.2011 г., с кадастровым номером **61:24:0600020:262, установить, что данные изменения распространяются на отношения Сторон по настоящему Договору, сложившиеся с 01.01.2022 года** и изложить вследующей редакции:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1.Арендодатели передают во временное владение и пользование Арендатору, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером **61:24:0600020:262** категория земель – *земли сельскохозяйственного назначения,*вид разрешенного использования – для передачи в аренду ЗАО «Морозовское», площадью **805495 кв. м.,** адрес (местоположение): Ростовская область, Морозовский район, территория реорганизованного с/х предприятия мясосовхоз «Морозовский», поле № 27 *(далее – Земельный участок).*

1.2. Арендатор ознакомился с состоянием Земельного участка до подписания настоящего Договора, претензий к состоянию Земельного участка не имеет. Настоящий Договор является одновременно актом приема-передачи на Земельный участок от Арендодателей к Арендатору. Земельный участок передан Арендодателями и принят Арендатором.

1.3. Земельный участок предоставляется для сельскохозяйственного производства. Продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования Земельного участка в соответствии с Договором, являются его собственностью.

1.4. Арендодатели являются собственниками Земельного участка, что подтверждается регистрационными записями:

- **Кочетков Александр Геннадиевич** – 8/73 доли - **№ 61-61-28/013/2011-796 от 09.09.2011г.**;

- **Клименко Светлана Захаровна** – 8/73 доли - **№ 61-61-28/013/2011-794 от 09.09.2011г.**;

- **Кочеткова Валентина Николаевна** – 8/73 доли - **№ 61-61-28/013/2011-795 от 09.09.2011г.**;

- **Кочеткова Валентина Николаевна** – 8/73 доли - **№ 61:24:0600020:262-61/028/2019-28 от 09.12.2019г.**

- **Несмачко Василий Георгиевич** – 8/73 доли - **№ 61-61-28/013/2011-797 от 09.09.2011г.**;

- **Несмачко Вера Васильевна** – 8/73 доли - **№ 61-61-28/013/2011-799 от 09.09.2011г.**;

- **ЗАО «Морозовское»** -1/73 доля-**№ 61:24:0600020:262-61/028/2017-8 от 12.09.2017г.**

1.5. Стороны в целях определения размера арендной платы определили, что 1 доля равна 8/73 долям в праве общей долевой собственности и составляет 13,15 га.

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

2.1. Стороны пришли к соглашению установить арендную плату в натуральном выражении. Арендная плата выплачивается Арендодателям **ежегодно** в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. Ежегодное начисление Арендной платы по настоящему договору начинается:

- в части компенсации земельного налога с 01.01.2021г.

- в части выдачи арендной платы в виде сельскохозяйственной продукции (далее – Продукция) и услуг с 01.01.2022г. из расчета за одну долю, в следующих виде, размере и сроки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды арендной платы** | **Ежегодный размер платежа, руб./кг/л.** | **Сроки (конкретная дата или периодичность платежей)** |
| 1. Зерно фуражное (озимая пшеница) | 5000 кг | до 01.10 текущего года |
| 2. Растительное масло 1 сорт | 50 л. | до 01.10 текущего года |
| 3. Мука | 50 кг. | до 01.10 текущего года |
| 4. Денежная компенсация земельного налога | Согласно Налоговому кодексу РФ | ежегодно до 01.12. текущего года, при условии предоставления Арендодателем ежегодно в срок до 01.11. квитанции, подтверждающей оплату налога, и уведомления |
| 5. Транспортные услуги | Один раз в год, в пределах 100 км от места жительства Арендодателя, но не более 8 часов. Расстояние свыше 100 км. оплачивается Арендодателем самостоятельно по себестоимости услуг, при условии, что расстояние не должно превышать 200 км. от места нахождения арендуемого имущества. | до 30.12 текущего года,  по заявлению |
| 6. Услуги по вспашке огорода | до 0,5 га 1 раз в год | по заявлению |
| 7. Материальная помощь на погребение в случае смерти Арендодателя, а также родственников первой очереди (супруги, дети). | 17000 руб. | единовременно, по заявлению наследника |
| 8. Материальная помощь первокласcникам (дети Арендодателя) | 1500 руб. | единовременно, по заявлению |
| 9.Материальная помощь в размере 13% от сумм арендной платы из п.1;2;3,4. | Согласно понесенных затрат | 100% |

Все виды натуральной продукции, а также предоставляемых услуг, перечисленных в таблице, являются единым арендным платежом и не могут считаться по отдельности.

Размер выплат, перечисленных в таблице, указан из расчета за одну земельную долю, утвержденную при перераспределении долей. В случае выдела земельного участка в счет имеющихся долей к расчету принимается количество земельных долей, полученных при приватизации земель сельскохозяйственного назначения, за счет которых образован Земельный участок.

Арендная плата в натуральном выражении доставляется Арендатором к месту выдачи паевой продукции либо по адресу доставки, указанному в заявлении при наличии возможности у Арендатора.

Арендная плата в натуральном выражении доставляется Арендатором, в приделах 100 км. от пункта выдачи арендной платы, по указанному адресу в заявлении при наличии возможности у Арендатора и за счет последнего. В случае, если расстояние составляет более 100 км., разницу оплачивает Арендодатель самостоятельно из расчета себестоимости оказания услуги. Расстояние не может превышать свыше 200 км.

Выплата Арендодателю арендной платы, указанной в пунктах 1,2,3 таблицы, возможна в денежном выражении вместо натуроплаты по заявлению Арендодателя, поданному в срок до 15 мая текущего года, исходя из объема выплат и цен, действующих у Арендатора на момент расчета, но при наличии финансовой возможности Арендатора.

При любых выплатах Арендодателю денежных средств по настоящему Договору, Арендатор как налоговый агент исчисляет и удерживает налог на доходы физических лиц (НДФЛ 13% от дохода в денежной форме) из сумм их фактической оплаты Арендодателю (п.1 ст.224; п.4 ст.226 НК РФ).

Выплата Арендодателю арендной платы носит заявительный характер. Арендодатель обязуется в срок до 15 мая текущего года предоставить Арендатору заявление с указанием вида получаемой арендной платы (в натуральном выражении или денежными средствами по цене Арендатора на момент получения заявления).

В случае, если Арендодатель не предоставит в срок до 15 мая текущего года заявление о способе выплаты арендной платы, а также не явится и не примет арендную плату до 01 октября текущего года, Арендатор имеет право по своему усмотрению выплатить арендную плату в денежном выражении по ценам, установленным Арендатором на момент выплаты арендной платы.

В случае отказа от приемки арендной платы, Арендодатель обязан предоставить письменный мотивированный отказ от получения арендной платы. Арендатор в данном случае оставляет за собой право заменить выплату в натуральном выражении денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Арендодателя или выдачи их наличным способом.

В случае отказа Арендодателя в получении арендной платы, как в натуральном, так и в денежном выражении, Арендатор направляет официальное уведомление о необходимости явки за получением арендной платы либо предоставления актуальных платежных реквизитов. Неполучение ответа на уведомление в течении 30 (тридцати) календарных дней приравнивается к злоупотреблению правом и лишает Арендодателя возможности ссылаться на нарушение Арендатором договорных обязательств.

Транспортные услуги, услуги по вспашке огорода оказываются Арендатором по письменной заявке Арендодателя в позволяющие для их оказания время года, сезон и погодные условия, а также при наличии фактической возможности Арендатора. В случае, если Арендодатель не нуждается в услугах, Арендодатель в праве обратиться с заявлением о компенсации транспортных услуг.

2.3. Компенсация земельного налога производится Арендатором собственнику арендуемого земельного участка ежегодно на основании предоставленных Арендодателем оплаченных квитанций и налогового уведомления, которые прилагаются к соответствующему заявлению Арендодателя с указанием общей суммы. При этом, Арендодатель также подает Арендатору заявление о выплате материальной помощи в размере 13% на указанную им в заявлении величину земельного налога. Выплата денежной компенсации земельного налога производится в кассе Арендатора, либо на банковский счет Арендодателя, указанный в письменной заявке Арендодателя.

2.4. Размер арендной платы может быть пересмотрен по соглашению Сторон. Неиспользование земельных участков Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендодателю. Непринятие Арендодателем арендной платы не может служить основанием для расторжения договора.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

*3.1. Арендатор имеет право:*

3.1.1. использовать Земельный участок только для производства сельскохозяйственной продукции;

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

3.1.3. на пролонгацию Договора на новый срок, а по истечении срока Договора аренды использовать преимущественное право на заключение нового договора аренды на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством;

3.1.4. передавать Земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды без обязательного уведомления и согласия на это Арендодателей (собственников земельных участков).

*3.2. Арендатор обязан:*

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

3.2.2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельных участках в соответствии с законодательством;

3.2.3. осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок их использования;

3.2.4. своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 2 настоящего Договора;

3.2.5. не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

3.2.6. выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле.

*3.3. Арендодатели имеют право:*

3.3.1. на получение арендной платы в размерах и в сроки, обусловленные настоящим Договором;

3.3.2.вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и дополнения, вытекающие из действующих нормативных актов и законодательства, регулирующих использование земель;

3.3.3. обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора.

*3.4. Арендодатели обязаны:*

3.4.1. передать Арендатору Земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего Договора;

3.4.2. выполнять в полном объеме и в указанные сроки все условия настоящего Договора;

3.4.3. обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление Договора или прав выкупа Земельного участка при прочих равных условиях перед другими лицами;

3.4.4. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора;

3.4.5. по первому требованию Арендатора предоставлять по месту его нахождения необходимые для оформления настоящего Договора документы, а также давать пояснения и другую информацию.

3.5. Арендодатели гарантируют Арендатору, что земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего Договора не имеет сервитутов и не обременен иными правами третьих лиц, не заложен, не является предметом судебных разбирательств и прочих споров, не внесен в уставной или складочный капитал хозяйственных обществ, не имеет особо охраняемых природных территорий относительно границ участка, не имеет ошибок межевания и кадастрового учета.

3.6. Арендатор надлежаще извещен о наличии следующих обременений на арендуемый Участок:

- ипотека права аренды в пользу Общество с ограниченной ответственностью "Ставропольский бройлер".

- ипотека права аренды в пользу Публичного акционерного общества "Московский Индустриальный банк" (открытое акционерное общество).

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. При досрочном одностороннем расторжении договора по инициативе Арендодателей, они обязаны возместить понесенные убытки Арендатору.

1. **РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры будут решаться в суде в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Арендодатели вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ГК РФ и Земельным кодексом РФ. Односторонний отказ от договора не допускается.

6.2. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке возможно только по решению суда.

6.3. Настоящий Договор не может быть расторгнут в период полевых работ, вне зависимости от оснований прекращения договора, прекращение договора возможно  только после окончания периода проведения сельскохозяйственных работ, при этом к периоду полевых сельскохозяйственных работ, в течение которого, не допускается прекращение аренды земельного участка, относится весь период времени, необходимый для полного завершения цикла сельскохозяйственных работ, с учетом требований разумности  (подготовка земель к севу, вспашка, посев сельскохозяйственных культур, а так же иные работы которые имеют целью получение конечного результата в виде урожая, которым завершается период сельскохозяйственных работ.

6.4. В случае, если на момент окончания срока действия настоящего Договора, Арендатором не были проведены уборочные работы на арендуемом земельном участке, срок действия настоящего Договора продлевается до момента завершения таких работ.

6.5. Настоящий Договор, может быть расторгнут досрочно, по письменному обоюдному соглашению сторон.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Настоящий Договор заключен сроком **до «01» ноября 2027 года**. По истечении срока действия Договора, он считается перезаключенным на тех же условиях на 5 (пять), если ни одна из сторон не заявит об отсутствии намерения продления арендных отношений за 6 месяцев до истечения срока действия настоящего Договора в последний год его действия. Количество пролонгаций настоящего Договора не ограничено.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его государственной регистрации.

7.3. Обременения: аренда по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

7.4. Обязательства сторон в части взаиморасчетов действуют до полного исполнения сторонами своих обязательств.

7.5. Подписанием настоящего Договора Арендодатели дают свое согласие на обработку предоставленных Арендатору своих персональных данных в объеме, необходимом для исполнения условий и достижения целей настоящего Договора, а также исполнения предусмотренных действующим законодательством требований и обязательств, связанных с исполнением всех положений настоящего Договора.

7.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.7. Настоящий Договор составлен в 6 (шести) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, пять экземпляров для Арендодателя и один экземпляр для Арендатора.

7.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.».

1. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. аренды земельного участка от 15.11.2011 г., с кадастровым номером 61:24:0600020:262
2. Настоящее соглашение составлено в шести экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, пять экземпляров для Арендодателя и один экземпляр для Арендатора.».

**3. Избрание общим собранием участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 61:24:0600020:262 уполномоченного лица на подписание от имени собственников земельных долей в праве долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения дополнительного соглашения к Договору аренды от 15.11.2011 г. и представление интересов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области со всеми полномочиями, определенными на собрании, в том числе об объеме и сроках таких полномочий.**

**По третьему вопросу выступил:** секретарь собрания Клименко Светлана Захаровна.

**По третьему вопросу предложено**: избрать уполномоченного представителя на подписание от имени собственников земельных долей в праве долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения дополнительного соглашения к Договору аренды от 15.11.2011 г. и представление интересов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области со всеми полномочиями, определенными на собрании, в том числе, об объеме и сроках таких полномочий. Срок полномочий 3 года.

**Собственниками земельного участка была выдвинута кандидатура:** Кочеткова Александра Геннадиевича (паспорт серии 6018 № 322522, выдан ГУ МВД России по Ростовской области 05.07.2018 года, код подразделения 610-045, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Других кандидатур предложено не было.

**Голосовали собственники земельного участка с кадастровым номером: 61:24:0600020:262:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **ФИО** | **Количество долей (голосов) 1 доля-голос соответствует 8/73 долям в праве общей долевой собственности, ЗАО «Морозовское», 1/73 или 0,125 голоса** | **За** | **Против** | **Воздержалось** |
| **1** | **Кочетков Александр Геннадиевич** | **8/73** | **8/73** | 0 | 0 |
| **2** | **Клименко Светлана Захаровна** | **8/73** | **8/73** | 0 | 0 |
| **3** | **Кочеткова Валентина Николаевна** | **16/73** | **16/73** | 0 | 0 |
| **4** | **Несмачко Василий Георгиевич в лице представителя по доверенности Кочеткова Александра Геннадиевича** | **8/73** | **8/73** | 0 | 0 |
| **5** | **ЗАО «Морозовское» в лице представителя по доверенности Туливетровой Александры Анатольевны** | **1/73** | **1/73** | 0 | 0 |
|  | **ИТОГО: 41/73** | | **41/73** | **0** | **0** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **За** | **Против** | **Воздержалось** |
| 5,125 голосов (100%) | 0 голосов (0%) | 0 голосов (0%) |

**Голосование проведено путем поднятия руки и заполнения индивидуальных опросных листов, которые являются неотъемлемой частью настоящего протокола.**

**Подсчет голосов осуществлен секретарем собрания.**

**Решили:** избратьКочеткова Александра Геннадиевича (паспорт серии 6018 № 322522, выдан ГУ МВД России по Ростовской области 05.07.2018 года, код подразделения 610-045, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),

уполномоченным лицом на подписание от имени собственников земельных долей в праве долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения дополнительного соглашения к Договору аренды от 15.11.2011 г. и представление интересов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области со всеми полномочиями, определенными на собрании, в том числе, об объеме и сроках таких полномочий. Срок полномочий 3 года.

На этом повестка дня исчерпана. Председатель закрыл собрание.

***Приложения к протоколу:***

1. Список собственников земельных долей, присутствующих на общем собрании участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 61:24:0600020:262**- на 2 л.**

2. Экземпляр информационно-политической газеты Ростовской области «Наше время» № 114 (25906) в выпуске от 31.03.2022 года. – **на 2 л.** (ксерокопия)

3. Нотариально удостоверенная доверенность представителя ЗАО «Морозовское» серии 61АА № 8549728 от 20.01.2022г. **на 4 л.** (ксерокопия).

4. Нотариально удостоверенная доверенность от Несмачко В.Г. 47БА 3789681 от 17.09.2021г. **на 2 л.** (ксерокопия).

5. Опросные листы – **на 5 л.**

6. Распоряжение Администрации Парамоновского сельского поселения Морозовского района Ростовской области №36 от 16.05.2022 года - **на 1 л.** (ксерокопия).

**Подписи:**

**Председатель собрания** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Кочетков А.Г./

**Секретарь собрания** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Клименко С.З./

**Уполномоченное должностное**

**лицо органа местного самоуправления** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Омеля Т.П./