

**Протокол №1**  
**общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 23:12:0702000:1, площадью 5156800 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Кореновский, Бураковское с\п, севернее хутора Бураковского**

Место проведения собрания: Краснодарский край, Кореновский р-н, х. Бураковский, ул. Гагарина, 5

**Дата и время проведения собрания:** 4 июня 2019 года, 10 часов 00 мин.

**Время начала регистрации участников:** 8 часов 00 мин.

**Время окончания регистрации участников:** 9 часов 45 мин.

**Общее число участников долевой собственности:** 89 участников;

**Общее количество земельных долей на земельный участок:** 124 доли;

**Доли выражены единым способом, при этом 1 доля определена в виде: +13/5156800.**

Ответственность за обеспечение допуска участников общей долевой собственности к участию в общем собрании несет, действующее на основании распоряжения администрации Бураковского сельского поселения Кореновского района от 20 мая 2019 года № 29-р, уполномоченный представитель администрации, ведущий специалист администрации Бураковского сельского поселения Кореновского района Баязова Екатерина Манолисовна (далее по тексту –Уполномоченный представитель администраций).

Перед началом общего собрания глава Бураковского сельского поселения Кореновского района Л.И.Орлецкая ознакомила присутствующих с распоряжением администрации Бураковского сельского поселения Кореновского района от 20 мая 2019 года № 29-р о назначении Екатерины Манолисовны Баязовой уполномоченным лицом администрации Бураковского сельского поселения. Уполномоченный представитель администрации Баязова Екатерина Манолисовна открыла собрание и сообщила следующее:

«В соответствии с требованиями ФЗ «Об оборсте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ и Постановления главы администрации Краснодарского края от 03.12.2002 г. № 1369, в газете «Кубанские новости» № 59 (6634) 23 апреля 2019 года было опубликовано извещение о проведении настоящего общего собрания собственников земельных долей земельного участка с кадастровым номером 23:12:0702000:1, , площадью 5156800 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Кореновский, Бураковское с\п, севернее хутора Бураковского. Заказчиком работ про проекту межевания выступает Степанец Лидия Ивановна.

Информационные сообщения о проведении собрания размещены на информационных щитах Бураковского сельского поселения по месту нахождения земельного участка, на официальном сайте администрации Бураковского сельского поселения в сети «Интернет».

Согласно ст.14.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем не менее чем 20 процентов их общего числа, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей.

Уважаемые собственники, общее количество участников долевой собственности на данный земельный участок, составляет 89 (восемьдесят девять) собственников земельных долей , владеющих в общей сложности 124 земельными долями (согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 21 мая 2019 года № 23/001/086/2019-3700).

По состоянию на 09 часов 45 мин 4 июня 2019 года на общем собрании зарегистрировалось **62** участника долевой собственности на земельный участок (лично, либо через представителей), составляющие **69,6 %** процентов их общего числа и владеющие в совокупности **103** долями<sup>и</sup> в праве общей собственности на земельный участок , что соответствует 83 % от общего числа долей в праве общей собственности на земельный участок .

Таким образом, кворум для проведения настоящего общего собрания имеется.

Согласно ст.14.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101 – ФЗ, собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности , составляющих не менее чем 50% их общего числа или , если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок , владеющих более 50% таких долей.

Так же в соответствии с требованиями Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ, в целях обеспечения соблюдения требований к порядку проведения общего собрания, перед обсуждением повестки дня я хочу Вас ознакомить с порядком проведения общего собрания и разъяснить Вам Ваши права и обязанности при проведении общего собрания:

- решения принимаются общим собранием открытым голосованием;
- общее собрание вправе принимать решение только по вопросам, которые включены в повестку дня общего собрания. Общее собрание не вправе изменять повестку дня общего собрания;
- 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% 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), или большинство участников общего собрания;

- принятное общим собранием решение оформляется протоколом составленным в 2 экземплярах, один из которых хранится у лица, по требованию которого проводилось общее собрание, второй в администрации Бураковского сельского поселения Кореновского района;

- выписки из протокола общего собрания или копии протокола общего собрания выдаются любому заинтересованному лицу в трехдневный срок со дня обращения за плату в размере, покрывающем расходы на изготовление выписки и копии.

Все процедуры по подготовке собрания участников долевой собственности соблюдены.

**Повестка дня общего собрания:**

1. Об условиях договора аренды земельного участка, находящихся в долевой собственности.

2. О предложениях относительно проекта межевания земельных участков.

3. Об утверждении проекта межевания земельных участков.

4. Об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков.

5. О лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности и образуемых из него земельных участков; а также заключать договоры аренды данного земельного участка; соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее - уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и сроках таких полномочий .

Перед началом общего собрания нам необходимо решить организационные вопросы.

1. Для подсчета результатов голосования нам необходимо назначить членов счетной комиссии.

Предлагаю счетную комиссию из трех человек, в которую включить:

Малютину Эльвиру Евгеньевну;

Санькову Ирину Петровну;

Кожемину Ирину Владимировну;

Есть возражения? Предложения?

Возражений нет, предложений не поступило.

Счетную комиссию прошу занять свои места .

2. Согласно Федерального Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» пункта 8 статьи 14.1 №101-ФЗ от 24.07.2002 года необходимо определить способ голосования.

**Какие будут предложения?**

Поступило предложение от Нарминой Л.П.- способ голосования поименно долями.

Поступило предложение от Месропян Ю.Г. – способ голосования от присутствующих .

На голосование выносится вопрос со следующей формулировкой «Определить способ голосования по вопросам повестки дня общего собрания поименно, долями». Прошу присутствующих голосовать.

По итогам голосования, согласно протокола счетной комиссии, за способ голосования поименно долями.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

«**ЗА** » -39 голосов; лица, владеющие 79 долями ;

«**ПРОТИВ** » - 20 голосов; лица, владеющие 18 долями ;

«**НЕ ГОЛОСОВАЛИ**» - 3, владеющие 6 долями.

**РЕШИЛИ: Способ голосования по вопросам повестки дня - долями.**

3. Для продолжения настоящего собрания по повестке дня необходимо избрать председателя общего собрания.

**Какие будут предложения?**

Поступило предложение от Нарминой Л.П., представителя участника долевой собственности АО «Прогресс», избрать председателем общего собрания - **Власенко Вячеслава Васильевича**. Других предложений не поступило.

Предложенная кандидатура В.В.Власенко поддержана всеми присутствующими на собрании лицами.

**РЕШИЛИ:** избрать Председателем общего собрания **Власенко Вячеслава Васильевича**.

**Решение по данному вопросу принято.**

Уполномоченный представитель Администрации:

«Для ведения протокола и обеспечения прочих организационных вопросов ведения общего собрания необходимо выбрать секретаря общего собрания»

**Какие будут предложения?**

Поступило предложение от Нарминой Л.П. - избрать секретарем собрания участников долевой собственности Дубовик Ольгу Семеновну. Других предложений не поступило.

Предложенная кандидатура Дубовик О.С. поддержана всеми присутствующими на собрании лицами.

**РЕШИЛИ:** Избрать секретарем общего собрания Дубовик Ольгу Семеновну.

**Решение по данному вопросу принято.**

Уполномоченный представитель Администрации Е.М.Баязова:

«Уважаемые собственники, администрация собрания сформирована слово передается председателю собрания Власенко В.В.»

Председатель собрания сообщил следующее: «Добрый день участники собрания. Переходим к рассмотрению вопросов повестки дня.

**По первому вопросу повестки дня «Об условиях договора аренды земельного участка, находящихся в долевой собственности»**

Выступил представитель участника долевой собственности **Месропян Ю.Г.**: «В связи с принятием на состоявшихся в марте-июне 2017 г. общих собраний решений о продлении срока действия договоров аренды с АО «Прогресс», с которыми представляемые мною собственники долей в праве общей долевой собственности на земельный участок категорически не согласились, в соответствии с частью 5 статьи 14, частями 4-6 статьи 13 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» данные собственники ~~приняли~~ решение о выделе земельных участков в счет принадлежащих земельных долей. Вместе с тем, в связи с грубыми нарушениями проведения общих собраний, подведения итогов голосования и оформления их результатов отражение в протоколах собраний сведений о лицах, голосовавших «против» продления договоров аренды с АО «Прогресс» осуществлено неполно и некорректно, что может стать причиной в будущем для реализации права представляемых мною лиц на выдел земельных участков в счет земельных долей. В целях надлежащего отражения сведений о всех несогласных с продлением аренды с АО «Прогресс» лицах инициатором общего собрания был поставлен в том числе данный вопрос о договоре аренды на находящийся в общей долевой собственности земельный участок. Надлежащее отражение результатов голосования и указание всех несогласных лиц по данному вопросу снимет все споры в будущем о волеизъявлении таких лиц и праве на выдел».

Выступила представитель по доверенности АО «Прогресс» **Л.П.Нармина**: «Принятие решения по данному вопросу невозможно, так как изменение условий действующего договора аренды, который уже заключен до 2022 года и зарегистрирован в установленном законом порядке, подразумевает изменение арендной платы. В связи с тем, что договор аренды никто не отменял и дополнительное соглашение к нему также не отменено принятие решения по вопросу об условиях договора аренды, в ситуации когда договор аренды уже продлен нельзя, законом не предусмотрено. Помимо этого, в публикации о проведении собрания в повестке дня не содержится слов «находящегося в долевой собственности», поэтому не понятно о каком участке ставится вопрос для принятия решения. Предлагаю данный вопрос снять с повестки дня».

Выступил **В.В.Власенко**: «Арендодатели, заключившие договор аренды с АО «Прогресс» с условиями договора согласны, те кто не согласен пусть выделяются, расторгают договор и заключают новый с ООО «Агрофирма «Бураковская». Поддерживаю предложение Л.П.Нарминой и этот вопрос с повестки дня снять, предлагаю по нему не голосовать».

**По данному вопросу решение принято: вопрос «Об условиях договора аренды земельного участка, находящихся в долевой собственности» с повестки дня снять, по данному вопросу не голосовать.**

**По второму вопросу повестки дня «О предложениях относительно проекта межевания земельных участков»**

Выступил представитель по доверенности участника долевой собственности **Ю.Г.Месропян**: «В целях реализации права на выдел земельных участков в счет принадлежащих моим доверителям земельных долей кадастровым инженером были подготовлены индивидуальные проекты межевания, и сведения об этом были опубликованы в соответствии с законом в соответствующих СМИ. АО «Прогресс» ознакомилось с данными проектами межевания и направило кадастровому инженеру свои возражения, что препятствует реализации права на выдел и требует признания данных возражений необоснованными в судебном порядке. При этом, поданные АО «Прогресс» возражения носят формальный характер и не содержат каких-либо конкретных замечаний или несогласий с местом выдела, площадью и конфигурацией образуемых участков, составом земель участков и т.п. В связи с указанным, инициатором собрания был поставлен вопрос не только об утверждении проекта межевания на общем собрании в том виде, в каком он подготовлен пайщиками в одностороннем порядке (третий вопрос повестки дня), но и данный вопрос, принятие положительного решения по которому будет учитывать замечания АО «Прогресс» при реализации права пайщиков на индивидуальный выдел земельных долей. Возможность постановки такого вопроса на общем собрании предусмотрена пунктом 3 части 3 статьи 14 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Так, нами предлагается АО «Прогресс» и всем заинтересованным лицам представить конструктивные замечания к подготовленным проектам межевания».

Выступила **Л.П.Нармина**: «Данный вопрос повестки дня невозможно рассмотреть, поскольку проект межевания предложенный сегодня на утверждение составлен с нарушениями Земельного кодекса, нарушением 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и фактически подразумевает выдел собственников. Для того чтобы выделиться, собственникам, желающим произвести выдел своих долей, необходимо обратиться с заявлением, для того чтобы их исключили из списка арендодателей АО «Прогресс», но этого сделано не было. Без согласования с АО «Прогресс», без размера конкретной площади выделяемых земельных участков, без указания места нахождения этих участков кадастровым инженером С.А. Миснякиным составлены проекты межевания, для того чтобы желающие люди могли выделиться. Но выдел возможен только на основании закона, в рамках правового поля. Поскольку нами проекты межевания были изучены, на них направлены возражения, относительно границ земельного участка, и относительно условий, принятых при составлении проекта межевания. Нам представителями ООО «Агрофирма «Бураковская» было заявлено, что все наши возражения будут обжалованы в суде. Однако до настоящего времени возражения не обжаловались, вместо этого в повестку дня сегодня, включен вопрос о предложениях по проекту

межевания, без указания того, каких пунктов проекта будут касаться эти предложения. Довожу до сведения всех присутствующих, что проект межевания содержит в одной из глав, указание на то что новые участки выделяются без обременения, что недопустимо, поскольку договор аренды заключен не только с АО «Прогресс» но и с другими собственниками долей данного земельного участка».

**Месропян Ю.Г.:** «Ознакомилось ли АО «Прогресс» с проектами межевания?»

**Нармина Л.П.:** «Лично ездила к кадастровому инженеру, на месте его не оказалось, с проектами не знакомилась».

**Месропян Ю.Г.:** «Возражает ли АО «Прогресс» с выделами пайщиками своих земельных долей?»?

**Директор АО «Прогресс» Е.Г.Дух:** «С выделами не возражаем при условии соблюдения законной процедуры. Сначала нужно было прийти к нам. Мы бы пригласили своего кадастрового инженера и со своим агрономом согласовали бы Вам место для выдела участков».

**Месропян Ю.Г.:** «Что мешало Вам ознакомиться еще с февраля 2019г. с подготовленными нами проектами межевания и подготовить свои возражения, замечания к ним? С чем конкретно в подготовленных нами проектах межевания Вы не согласны?»

**Выступил В.В.Власенко:** «Предлагаю присутствующим перейти к голосованию по данному вопросу повестки дня».

**«ЗА»** -23 голоса; лица, владеющие 21,2 долями ;

**«ПРОТИВ»** - 31 голос; лица, владеющие 74,3 долями ;

**По данному вопросу участие в голосовании не приняли 7 человек, владеющих 7,5 долями.**

**По данному вопросу решение принято.**

### **По третьему вопросу повестки дня**

### **«Об утверждении проекта межевания земельных участков»**

**Выступил** представитель по доверенности участника долевой собственности **Ю.Г.Месропян:** «В целях реализации права на выдел земельных участков в счет принадлежащих моим доверителям земельных долей кадастровым инженером были подготовлены индивидуальные проекты межевания, и сведения об этом были опубликованы в соответствии с законом в соответствующих СМИ. Как уже говорилось, АО «Прогресс» направило свои возражения на проекты, чем препятствует реализации пайщиками права на выдел земельных долей. Альтернативным способом выдела земельных долей, предусмотренным частью 2 статьи 13 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» является утверждение проекта межевания на общем собрании. В связи с указанным участникам долевой собственности предлагается утвердить предложенный инициаторами проекты межевания для возможности выдела ими земельных долей».

**Выступила Л.П.Нармина** и иные участники (не представились): «Возражаем

против утверждения проектов т.к. с данными проектами никто не ознакомился. Как можно утверждать проекты, не зная их содержания? Так как сам проект межевания составлен с нарушениями прав арендодателей и действующего законодательства, и самое основное что обременение с земельных участков никто не снимал, новые условия аренды утверждены и зарегистрированы, из присутствующих здесь на собрании собственников никто не видел новый проект межевания. Как утверждают сейчас на собрании представители Ю.Г.Месропян и Ю.В.Свиридова о том, что информация о новом проекте была опубликована для ознакомления, прошу сейчас предоставить этот проект для ознакомления. По данному вопросу голосовать «ЗА» на данный момент, не зная что мы утверждаем, невозможно.

**Месропян Ю.Г.:** «Так Вы сами с ними не ознакомились, хотя имели возможность за 30 дней до собрания ознакомится с их содержанием! Перед собранием мы представили проект межевания уполномоченному должностному лицу. Вы также могли непосредственно перед собранием ознакомиться с ним! Но этого не сделали и продолжаете заявлять, что не знакомы с ним».

**Выступил В.В.Власенко:** «Предлагаю присутствующим перейти к голосованию по данному вопросу повестки дня».

«**ЗА**» -23 голоса; лица, владеющие 21,2 долями;

«**ПРОТИВ**» - 31 голосов; лица, владеющие 74,3 долями;

**По данному вопросу участие в голосовании не приняли 7 человек, владеющих 7,5 долями.**

**По данному вопросу решение принято.**

#### **По четвертому вопросу повестки дня**

**«Об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков»**

**Выступил** представитель по доверенности участника долевой собственности **Ю.Г.Месропян:** «В соответствии с пунктами 4-5 части 3 статьи 13 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» при реализации пайщиками права на выдел земельных долей путем утверждения проекта межевания на общем собрании необходимо не только принятие решения об утверждении проекта межевания, но также и принятие решений об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков и об утверждении размеров долей в праве общей собственности на земельные участки, образуемые в соответствии с проектом межевания земельных участков. В этой связи общему собранию инициатором его проведения был предложен данный вопрос повестки дня. Предлагаем утвердить перечень собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания. Данный перечень подготовлен в соответствии с имеющимися в проекте межеваниями данными. Без его утверждения на общем собрании одновременно с утверждением проекта межевания невозможно будет поставить на кадастровый учет участки и зарегистрировать права на них».

Выступила **Л.П.Нармина**: «Председательствующий, зачем утверждать какой-то список лиц, если список несогласных с арендной АО «Прогресс» лиц давно известен?! Пускай выделяются! Данный вопрос снимаем с повестки дня!»

Выступил **В.В.Власенко**: Поддерживаю предложение Л.П.Нарминой и этот вопрос с повестки дня снят, предлагаю по нему не голосовать.

**По данному вопросу решение принято:** вопрос «**Об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков**» с повестки дня снять, по данному вопросу не голосовать.

По данному вопросу решение принято.

**По пятому вопросу повестки дня**  
**«О лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности и образуемых из него земельных участков; а также заключать договоры аренды данного земельного участка; соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее - уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и сроках таких полномочий».**

Выступил представитель по доверенности участника долевой собственности **Ю.Г.Месропян**: «В целях избрания уполномоченного лица - представителя, имеющего право на подачу документов на постановку на кадастровый учет и регистрацию права на образуемые в соответствии с проектами межевания земельные участки общему собранию необходимо дополнительно принять решение о таком лице и объеме его полномочий».

Выступила **Л.П.Нармина**: «Председательствующий, зачем это нужно? На состоявшихся в марте-июне 2017 года общих собраний уже был избран представитель, срок полномочий его не истек. Другого представителя избирать не нужно! Данный вопрос повестки дня снимается с голосования.

Выступил **В.В.Власенко**: «Поддерживаю предложение Л.П.Нарминой и этот вопрос с повестки дня снят, предлагаю по нему не голосовать».

**По данному вопросу решение принято:** вопрос «**«О лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного**

**кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка , находящегося в долевой собственности и образуемых из него земельных участков ; а также заключать договоры аренды данного земельного участка; соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее - уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и сроках таких полномочий» с повестки дня снять, по данному вопросу не голосовать.**

**По данному вопросу решение принято.**

Дата составления протокола: **10 июня 2019 г.**

К настоящему протоколу прилагается список присутствовавших на общем собрании участников долевой собственности .

**Председатель общего собрания участников долевой собственности на земельный участок**

Власенко **В.В.Власенко**

**Секретарь общего собрания участников долевой собственности на земельный участок**

Дубовик **О.С.Дубовик**

**Уполномоченное лицо администрации  
Бураковского сельского поселения  
Кореновского района**

Баязова **Е.М.Баязова**