

**Протокол повторного
общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из
земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером
26:08:000000:326**

с. Высоцкое

Петровский муниципальный округ СК

09 января 2024 года

Дата проведения повторного собрания: 09 января 2024 года.

Место проведения повторного собрания: Ставропольский край, Петровский район (так в публикации) Петровский муниципальный округ, с. Высоцкое, ул. Центральная, 68 (МКУК «ДК с. Высоцкое»).

Время начала регистрации участников долевой собственности (представителей) по адресу места проведения повторного собрания: 08 час.30 мин., окончание 09 час. 50 мин.

Время начала повторного собрания: 10 час.00 мин.

Время окончания повторного собрания: 11 час.30 мин.

Дата извещения о проведении повторного общего собрания: 06 декабря 2023 года, общественно-политическая газета Петровского муниципального округа Ставропольского края «Петровские вести» № 91 (12324), сайт администрации Петровского муниципального округа Ставропольского края – размещено 06 декабря 2023 года.

Лицо, по предложению которого проводилось повторное общее собрание: участники долевой собственности земельного участка с КН 26:08:000000:326 Бутенко И.Б., Дорохина Т.Г..

Уполномоченное лицо органа местного самоуправления - заместитель начальника территориального отдела в селе Высоцкое по делам территорий Пульнева Татьяна Николаевна, действующая на основании распоряжения № 45-рп от 25 декабря 2023 года, открыла собрание.

Сообщила, что Высоцким территориальным управлением администрации Петровского муниципального округа Ставропольского края проводится повторное общее собрание участников собственников земельного участка с кадастровым номером 26:08:000000:326 по инициативе участников долевой собственности Бутенко И.Б., Дорохиной Т.Г., а также довела до сведения участников долевой собственности информацию о размещении извещения о проведении данного собрания в газете «Петровские вести» от 06 декабря 2023 года № 91 (12324), на официальном сайте и информационных щитах.

Сообщила, что членами регистрационной комиссии, назначенным распоряжением от 25.12.2023 № 45-рп в день проведения повторного общего собрания в период с 8-30 до 9-50 часов осуществлена регистрация участников долевой собственности повторного общего собрания, проверено наличие у них правоудостоверяющих документов на земельный участок с предъявлением документа, удостоверяющего личность и доверенностей, составлен список присутствующих участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 26:08:000000:326, площадью 8303341+/-2539 кв.м., категория: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес (местоположение): Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Высоцкое. Участок находится примерно в 3,5 км. по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, Петровский район, МО Высоцкий сельсовет, в границах землепользования СПК(к) «Правда».

При регистрации всем участникам долевой собственности выданы именные

бюллетени с указанием их ФИО, количества долей, уведомила о необходимости подписания бюллетеней и внимательного их заполнения без порчи. Объяснила порядок голосования с использованием бюллетеней.

Уполномоченное лицо органа местного самоуправления сообщила, что всего в исходном земельном участке с КН 26:08:000000:326 согласно выписке из ЕГРН зарегистрировано 113 участников долевой собственности, владеющих 132,66 долями в праве общей долевой собственности на данный земельный участок.

Для участия в повторном общем собрании участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:08:000000:326 зарегистрировалось 87 участников долевой собственности, что составляет 76,94 % от общего числа участников долевой собственности, владеющих в совокупности 100,66 долями в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 26:08:000000:326, что составляет 75,88 % от общего числа долей в праве общей собственности на земельный участок.

В соответствии с положениями ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ кворум имеется, повторное общее собрание правомочно принимать решение по всем вопросам.

Уполномоченное лицо органа местного самоуправления озвучила повестку дня повторного общего собрания:

1) Решение процедурных вопросов: избрание председателя, секретаря, счетной комиссии;

2) Об устранении реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра прав недвижимости.

3) О лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности действовать без доверенности, 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, в том числе при утверждении и подписании межевого плана для устранения реестровой ошибки, а также заключать договоры данного земельного участка, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее уполномоченное общим собранием лицо), в том числе, об объеме и о сроках таких полномочий.

На настоящем повторном общем собрании участников долевой собственности присутствуют представитель ООО «Высоцкое», 356526, Ставропольский край, Петровский р-н, с Высоцкое, Центральная ул, зд. 70 согласно сведений из ЕГРЮЛ учредителем которого является АО Агрохолдинг «СТЕПЬ», он же директор ООО СХП «Хуторок», учредителем которого также является АО Агрохолдинг «Степь» - Дорохин Роман Александрович, который полномочий представлять участников долевой собственности на земельный участок с КН 26:08:000000:326 не представил, не прошел регистрацию в качестве представителя участников долевой собственности,

а также контролер службы безопасности ООО «Высоцкое», 356526, Ставропольский край, Петровский р-н, с Высоцкое, Центральная ул, зд. 70 – Мирошниченко Владимир Иванович, который полномочий представлять участников долевой собственности на земельный участок с КН 26:08:000000:326 не представил, не прошел регистрацию в качестве представителя участников долевой собственности, осуществлявший

видеофиксацию повторного общего собрания на свой личный телефон для передачи данной информации руководству АО Агрохолдинг «Степь».

По первому вопросу повестки дня от представителя участника долевой собственности ООО СХП «Володино», ИНН 2617013050 – Фениной Т.М. поступило письменное предложение об избрании по первому варианту председателем повторного общего собрания – Фенину Татьяну Михайловну, секретарем – Щедрину Елену Юрьевну, поручив ей исполнять функции счетной комиссии – представителей ООО СХП «Володино», ИНН 2617013050.

От представителя Акуловой Т.Н. – сотрудника юридической службы АО Агрохолдинг «Степь» Грановской Александры Владимировны поступило предложение по второму варианту избрать председателем повторного собрания – Пульневу Татьяну Николаевну, секретарем – Бухтоярову Аллу Алексеевну, в состав счетной комиссии Грановскую Александру Владимировну.

На голосование по первому вопросу повестки дня повторного общего собрания «Решение процедурных вопросов: избрание председателя, секретаря, счетной комиссии» поставлен вопрос об избрании:

- по первому варианту: председателем повторного общего собрания – Фенину Татьяну Михайловну, секретарем – Щедрину Елену Юрьевну, поручив ей функции счетной комиссии.

- по второму варианту: председателем повторного собрания – Пульневу Татьяну Николаевну, секретарем – Бухтоярову Аллу Алексеевну, в состав счетной комиссии Грановскую Александру Владимировну.

Голосование проводилось 1-м бюллетенем, путем проставления одного знака за каждый вариант в соответствии с принятыми решениями.

Подсчет голосов до избрания счетной комиссии осуществлялся регистрационной комиссией органа местного самоуправления и уполномоченным лицом Пульневой Т.Н. о чем возражений участников долевой собственности не поступило.

Итоги голосования:

ВАРИАНТ 1:

Избрать председателем повторного общего собрания – Фенину Татьяну Михайловну, секретарем – Щедрину Елену Юрьевну, поручив ей функции счетной комиссии.

Голосовали:

ЗА – 55 участников долевой собственности (63,22 %), владеющих – 67,9 долями (67,46 %) от общего количества зарегистрировавшихся для участия в настоящем повторном собрании участников долевой собственности.

ПРОТИВ – 32 участника долевой собственности (36,78 %), владеющих 32,75 долями (32,54 %) от общего количества зарегистрировавшихся для участия в настоящем повторном собрании участников долевой собственности.

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0.

ВАРИАНТ 2:

Избрать председателем повторного собрания – Пульневу Татьяну Николаевну, секретарем – Бухтоярову Аллу Алексеевну, в состав счетной комиссии Грановскую Александру Владимировну.

Голосовали:

ЗА – 32 участника долевой собственности (36,78 %), владеющих 32,75 долями (32,54 %) от общего количества зарегистрировавшихся для участия в настоящем повторном собрании участников долевой собственности.

ПРОТИВ – 55 участников долевой собственности (63,22 %), владеющих – 67,9 долями (67,46 %) от общего количества зарегистрировавшихся для участия в настоящем повторном собрании участников долевой собственности.

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0.

Испорченных бюллетеней нет.

Решение принято. Решили избрать председателем повторного собрания Фенину Татьяну Михайловну, секретарем – Щедрину Елену Юрьевну, поручив ей функции счетной комиссии.

Уполномоченное лицо ОМС Пульнева Т.Н.: Прошу избранным органам управления повторного собрания занять свои места.

По второму вопросу повестки дня «Об устранении реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра прав недвижимости» председатель повторного общего собрания предоставил слово докладчику.

Докладчиком выступила - представитель Акуловой Т.Н. - сотрудник юридической службы АО Агрохолдинг «Степь» Грановская Александра Владимировна довела до сведения участников долевой собственности, что в земельном участке с кадастровым номером 26:08:000000:326 имеется реестровая ошибка.

Наличие реестровой ошибки в исходном земельном участке подтверждено заключением эксперта № 118/2023 от 10.11.2023 года, выполненного ООО «ЮПЭБ-26», г. Ставрополь в рамках гражданского дела по исковому заявлению Авериной Людмилы Николаевны, Акуловой Татьяны Николаевны, Анисимова Александра Ивановича, Вдовиченко Андрея Николаевича, Вдовиченко Матрены Дмитриевны, Венедиктова Юрия Викторовича, Горкавенко Веры Васильевны, Данилова Романа Николаевича, Дорофесовой Светланы Федоровны, Дорохина Николая Николаевича, Дорохиной Лидии Федоровны, Дорохиной Татьяны Георгиевны, Журович Натальи Александровны, Кисленко Натальи Анатольевны, Красавиной Надежды Константиновны, Куквиновой Натальи Ивановна, Лежебоковой Татьяны Георгиевны, Липина Павла Михайловича, Липиной Натальи Владимировны, Логачевой Надежды Михайловны, Мазницыной Валентины Степановны, Нетребко Надежды Ивановны, Никулина Сергея Владимировича, Никулиной Марины Ивановны, Самойлова Николай Федоровича, Сапрыкина Вячеслава Петровича, Сартаковой Светланы Ивановны, Сидоренко Надежды Ивановны, Статкина Евгения Владимировича, Червякова Олега Викторовича, Бутенко Инны Борисовны к Авериней Наталье Викторовне, Анисимовой Алевтине Алексеевне, Архиповой Ирине Ивановне, Богдановой Ирине Васильевне, Ветренко Дине Валерьевне и др. о признании наличия и снятии реестровой ошибки, отклонении возражений, поданных ответчиками на проект межевания земельного участка согласованными.

После получения заключения эксперта, ООО «Высоцкое», входящее в агрохолдинг «Степь» выступило заказчиком межевого плана от 20.12.2023 года, который часть участников долевой собственности сдали в Управление Росреестра СК для исправления

реестровой ошибки по соответствующим заявлениями, и регистрационные действия по которому в настоящее время приостановлены.

Председатель повторного общего собрания обратила внимание докладчика на то, что при ознакомлении ею с материалами к общему собранию на 28 ноября 2023 года по адресу места нахождения конторы ООО «Высоцкое» с вывесками АО Агрохолдинг «Степь» у сотрудника АО Агрохолдинг «Степь» Бухтояровой Аллы Алексеевны (о чем указано в сообщении о проведении как первичного так и повторного общих собраний), к ознакомлению были представлены только никем не заверенные фото копии материалов гражданского дела № 2-1081/2023 (письмо Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 31.01.2023 № 1460/04 с неутвержденным каталогом координат защитных лесных насаждений). Межевой план на который Вы сейчас ссылаетесь от 20.12.2023 года был составлен намного позднее, и поскольку мы проводим повторное общее собрание по тем же вопросам и тем же материалам общего собрания, по тем же исходным данным, участники долевой собственности не смогут утвердить и исправить реестровую ошибку по межевому плану составленного по заказу лица, не имеющего никакого отношения к исходному участку, намного позднее и не может быть утвержден поскольку не представлен для ознакомления участникам долевой собственности в составе документов к первичному собранию, хотя мог быть составлен ранее, с привлечением всех заинтересованных участников долевой собственности, а не в одностороннем порядке, как это происходит в настоящее время, а принимать решения собрания вслепую участники долевой собственности не намерены.

Докладчик – Грановская А.В. пояснила, что законодательством не предусмотрена обязанность инициаторов собрания раскрывать материалы для ознакомления по вопросам повестки дня, и не предусмотрена их обязанность составления межевого плана, вследствие чего межевой план от 20.12.2023 года не предоставлялся участникам долевой собственности для ознакомления.

Председатель повторного собрания Фенина Т.М. сообщила, что участникам долевой собственности очевидно, что крупный агрохолдинг, который на данном собрании представлен всем юридическим отделом АО Агрохолдинг «Степь», его службой безопасности, абсолютно формально для предоставления в суд довода о том, что в предусмотренном законом внесудебном порядке части участникам долевой собственности не представляется возможность устранить реестровую ошибку, формально подготовил документы, которые не представлены для изучения остальным, сдали межевой план по заявлениям отдельных собственников с уменьшением общей площади без учета мнения остальных участников долевой собственности, в то время как уменьшение площади всего земельного участка влечет необходимость перераспределения размера земельных долей всех участников долевой собственности, утверждение нового соглашения об определении долей, что безусловно в силу статьи 14 Закона об обороте является полномочием только общего собрания участников долевой собственности.

В итоге, АО Агрохолдинг «Степь» не готовилось к собранию, все сведено к обычному формализму. Межевой план, который мог быть подготовлен с обмером всего участка, и может быть это повлекло изменение конфигурации границ, но не изменение его площади не сделан, межевой план заказан соседним арендатором ООО «Высоцкое» - оно же АО Агрохолдинг «Степь» при захвате соседних земель в надежде на судебное разрешение, без учета прав всех участников долевой собственности.

Участникам долевой собственности не ясно, что значит публичное обращение сотрудника АО Агрохолдинг «Степь» Бухтояровой Аллы Алексеевны размещенного путем рассылки пайщикам и публикаций в общественных сельских чатах следующего содержания:

«Уважаемые пайщики, напоминаем, что завтра состоится собрания по участкам 326,

86, 88, 75. Повестка дня не связана с выделом людей и уходом к другим арендаторам, как вам рассказывают. Вопросы к обсуждению – исправлению границ ваших участков по причине наложений на лесополосы и дороги. Лично ваше мнение очень важно для принятия решений, так как в участке 326, где уже пропало 75 га после выдела садов Щедрина, по заключению судебной экспертизы есть риск потери еще 46 га, что приведет к дальнейшей потере площади каждой Вашей доли!

Не дайте принять решений, которые не защищают Ваши интересы, без Вашего личного голоса. Позиция Ваших представителей по доверенностям направлена не на защиту Ваших прав, а только на затягивание процесса выдела».

Председатель повторного собрания попросила Бухтоярову А.А. разъяснить, что значит, что в 326 участке речь идет о потере 46 га из общей площади? Что она имела ввиду размещая данные сообщения?

От Бухтояровой А.А. ответов и пояснений не поступило.

Докладчик – Грановская А.В. пояснила, межевой план от 20.12.2023 года, подготовленный ООО «Высоцкое» предусматривает уменьшение площади вследствие несоответствия границ земельного участка с КН 26:08:000000:326, пересечения с лесополосами, водосемами, залесенными и заболоченными территориями около 23 га, и является не значительным в пределах допустимых законом об обороте пределах (10%) и по ее мнению не требует перераспределения долей в праве общей долевой собственности исходного земельного участка.

На вопрос председателя повторного общего собрания о пояснении за счет чего и каких частей исходного земельного участка происходит уменьшение, каковы новые границы исходного земельного участка, что конкретно «вырезано» кадастровым инженером из площади исходного земельного участка, в ходе проведения повторного общего собрания председателю для приобщения к протоколу докладчиком Грановской А.В. был представлен диск с пометкой межевой план от 20.12.2023, копии сопроводительного письма экспертной организации ООО «ЮНЭБ-26» об оплате экспертизы от 10.11.2023 года, счет на оплату № 149 от 07.09.2023 года, заключение эксперта ООО «ЮНЭБ-26» от 10.11.2023 года № 118/2023 по гражданскому делу № 2-1081/2023. При этом технической возможности обозреть указанный диск у участников долевой собственности не имелось. Председатель повторного общего собрания повторно обратила внимание на формализм сего собрания, поскольку остальным участникам долевой собственности ничего не ясно из выступлений представителей АО Агрохолдинг «Степь».

В свою очередь, докладчик Грановская А.В. обратила внимание на то, что по ее мнению остальные участники долевой собственности не хотят исправлять реестровую ошибку в исходном земельном участке.

Представитель участника долевой собственности Щедрин Н.А. пояснил, что оставшиеся участники долевой собственности хотят и намерены в установленном законом внесудебном порядке исправить реестровую ошибку, с вызовом кадастрового инженера и обмером всего исходного земельного участка, с учетом материалов графучета и землеустроительного дела исходного земельного участка, с учетом возможности поиска площадей для сохранения площади и изменения только конфигурации исходного земельного участка провести такую работу, а впоследствии подготовить все необходимые полноценные документы, включая и соглашение об определении земельных долей участников долевой собственности исходного земельного участка с минимальным уменьшения площади в случае невозможности найти замены подлежащих исключению площадей и согласовать данные документы на общем собрании участников долевой собственности, утвердив и межевой план, и соглашение об определении долей точно указав структуру и состав земельной доли, поскольку доля исходного земельного участка

является сложносоставной и включает в себя различные виды угодий: пашню, пастбище естественное и коренного улучшения (пояснительная записка землеустроительного дела исходного земельного участка), и более того площади исходного земельного участка формировались с учетом баллогектаров, чего не учитывают выделяющиеся участники долевой собственности.

Докладчик также пояснила, что в декабре 2023 года 32 участника долевой собственности ЗУ :326 уже подали заявления в Управление Росреестра об исправлении реестровой ошибки по межевому плану от 20.12.2023 года, что вопрос об утверждении межевого плана от 20.12.2023 года на данном повторном собрании не ставится, вследствие чего предложила устранить реестровую ошибку в сведениях ЕГРН относительно исходного земельного участка двумя вариантами:

Вариант 1 - всем остальным участникам долевой собственности исходного земельного участка присоединиться к 32 участникам долевой собственности ЗУ:326 путём подачи в Управление Росреестра по СК заявлений об исправлении реестровой ошибки согласно межевого плана от 20.12.2023 года с уменьшением общей площади исходного земельного участка на 23 га.

Вариант 2 – в судебном порядке без изменения площади исходного земельного участка поддержать назначение дополнительной судебной экспертиза в целях поиска свободных земель в рамках дела № 2-1081/2023, рассматриваемым Петровским районным судом Ставропольского края.

Вопрос докладчику Грановской А.В. представителем участника долевой собственности Щедрина Н.А.:

- скажите пожалуйста, а 32 участника долевой собственности :326 участка согласны на уменьшение их земельных долей?

Ответ: я не буду отвечать на этот вопрос.

Более вопросов от участников долевой собственности не поступило.

Вопрос поставленный на разрешение и голосование по итогам обсуждения:

Устранить реестровую ошибку в сведениях ЕГРН в отношении исходного земельного участка :326 двумя вариантами:

Вариант 1 - всем остальным участникам долевой собственности исходного земельного участка присоединиться к 32 участникам долевой собственности ЗУ:326 путём подачи в Управление Росреестра по СК заявлений об исправлении реестровой ошибки согласно межевого плана от 20.12.2023 года с уменьшением общей площади исходного земельного участка на 23 га.

Вариант 2 – в судебном порядке без изменения площади исходного земельного участка поддержать назначение дополнительной судебной экспертиза в целях поиска свободных земель в рамках дела № 2-1081/2023, рассматриваемым Петровским районным судом Ставропольского края.

Голосование производилось вторым бюллетенем.

Подсчет голосов участников собрания производился секретарем повторного общего собрания – Щедриной Е.Ю.

Голосовали:

ЗА – 32 участника долевой собственности (36,78 %), владеющих 32,75 долями (32,54 %) от общего количества зарегистрировавшихся для участия в настоящем повторном

собрании участников долевой собственности.

ПРОТИВ – 55 участников долевой собственности (63,22 %), владеющих – 67,9 долями (67,46 %) от общего количества зарегистрировавшихся для участия в настоящем повторном собрании участников долевой собственности.

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0.

Испорченных бюллетеней нет.

Принятое решение: не исправлять реестровые ошибки в сведениях ЕГРН в отношении исходного земельного участка :326 предложенными способами.

По третьему вопросу повестки дня повторного общего собрания «О лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности действовать без доверенности, 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, в том числе при утверждении и подписании межевого плана для устранения реестровой ошибки, а также заключать договоры данного земельного участка, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее уполномоченное общим собранием лицо), в том числе, об объеме и о сроках таких полномочий» председателем повторного общего собрания слово предоставлено докладчику.

Докладчиком выступила - представитель Акуловой Т.Н. - сотрудник юридической службы АО Агрохолдинг «Степь» Грановская Александра Владимировна, которая предложила снять указанный вопрос с голосования, решения по нему не принимать.

Возражений от участников долевой собственности, зарегистрировавшихся для участия в повторном общем собрании не поступило.

Третий вопрос повестки дня повторного общего собрания снят с голосования, решение по нему не принималось.

Председатель повторного общего собрания уведомила участников повторного общего собрания, что вопросы повестки дня исчерпаны, собрание окончено. Протокол повторного общего собрания будет изготовлен в течение десяти рабочих дней и размещен на сайте администрации Петровского муниципального округа Ставропольского края в соответствии с требованиями Закона об обороте.

Приложение к протоколу:

- список присутствующих участников долевой собственности на земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на земельные доли.
- копии доверенностей на представителей;
- копия распоряжения Управления по делам территорий администрации Петровского муниципального округа Ставропольского края от 25.12.2023 № 45-рп;
- копия публикации извещения о проведении собрания в общественно-политической газете Петровского муниципального округа Ставропольского края «Петровские вести» № 91 (12324) от 06 декабря 2023;
- диск с пометкой межевой план от 20.12.2023;

- копия сопроводительного письма экспертной организации ООО «ЮНЭБ-26» об оплате экспертизы от 10.11.2023 года;
- копия счета на оплату № 149 от 07.09.2023 года;
- копия заключения эксперта ООО «ЮНЭБ-26» от 10.11.2023 года № 118/2023 по гражданскому делу № 2-1081/2023;
- бюллетени по 1 и 2 вопросам повестки дня повторного общего собрания участников долевой собственности;

Председатель собрания

Т.М. Фенина

Секретарь

Е.Ю. Щедрина

Уполномоченное должностное лицо
органа местного самоуправления –
Заместитель начальника территориального
отдела в селе Высоцкое управления по делам
территорий администрации Петровского
муниципального округа Ставропольского края



Т.Н. Пульнева

М.П.