

№ п/п	Описание лота	Сведения
1	1.1 Здание нежилое с кад. номером 02:69:010302:139, площадь 74,20 кв.м., находящееся по адресу Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Старикова, д. 182, к. 4 (магазин «Назьма») 1.2 Земельный участок с кад. номером 02:69:010302:49, площадь 258 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Старикова, д. 182/4. Категория земель – земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – для размещения магазина «Назьма».	Объект оборудован счетчиком электроэнергии, потребление кВт.ч 0, текущие договоры аренды отсутствуют. Сведения об обеспечении объекта иными коммунальными ресурсами отсутствуют.
2	2.1 Помещение нежилое, с кад. номером 02:69:010102:46, площадь 235,80 кв.м., находящееся по адресу Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Советская, д. 5, к. 8 (магазин «Продукты»). 2.2 Земельный участок с кад. номером 02:69:010102:8, общей площадью 275 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Советская, д. 5/8. Вид разрешенного использования – для размещения торговых зданий (строений), сооружений, помещений	Объект оборудован счетчиком электроэнергии, потребление кВт.ч 0, текущие договоры аренды отсутствуют. Сведения об обеспечении объекта иными коммунальными ресурсами отсутствуют. В адрес конкурсного управляющего поступило письмо от 30.06.2025 г. № 1308/2893 от Администрации муниципального района Благовещенский район РБ, согласно которому Администрация просит рассмотреть возможность реконструкции нежилого помещения по адресу ул. Советская, д. 5, к. 8, а именно: открыть обзоры витрин (убрать все баннеры и вывески с фасадов, очистить окна и двери от наружной рекламы); демонтировать имеющуюся вывеску, подсветки с фасадной части здания; цвет металлических элементов: водостока, козырька, кровли, двери, решеток на окнах и ограждений применить единым для всех цветом - RAL 7000; демонтировать входную группу; установить козырек; выполнить работы по фасаду (механическая очистка фасада, покраска в цвета фактуры кирпича, либо облицовка клинкерным кирпичом); Указанные работы просят завершить до 31 августа 2025 года. Конкурсным управляющим направлен ответ исх. № 84 от 22.08.2025 г. о невозможности проведения реконструкции объекта недвижимости, в связи с введением конкурсного производства в отношении Общества Фирма «Домоустроитель».
3	3.1 Помещение нежилое, с кад. номером 02:69:010101:316, площадь 202,40 кв.м., находящееся по адресу: Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Седова, д. 22	Сведения относительно арендных взаимоотношений по земельному участку: договор аренды земельного участка с кадастровым номером 02:69:010433:29, на котором находится Объект недвижимости с кадастровым номером 02:69:010101:316 (по выписке из ЕГРН - магазин «Юбилейный», в наст. вр. магазин автозапчастей). Договор аренды был заключен 21.01.2008 г. с Администрацией городского поселения г.

(помещение магазина, в наст. вр. – магазин автозапчастей). 3.2 В т.ч. фактически сложившееся арендные взаимоотношения относительно аренды земельного участка (ранее отношения были оформлены договор аренды земельного участка с кадастровым номером 02:69:010433:29, на котором находится Объект недвижимости с кадастровым номером 02:69:010101:316 (магазин «Юбилейный», в наст. вр. магазин автозапчастей). Договор аренды был заключен 21.01.2008 г. с Администрацией городского поселения г. Благовещенск муниципального района РБ. Договор аренды предусматривал предоставление на срок до 16.01.2023 г.в аренду ООО «Фирма «Домоустроитель» 445/1000 доли земельного участка общей площадью 465 кв.м. категории земель – земли населенных пунктов, находящегося по адресу г. Благовещенск, ул. Седова, д. 22	Благовещенск муниципального района РБ. Договор аренды предусматривал предоставление на срок до 16.01.2023 г. в аренду ООО «Фирма «Домоустроитель» 445/1000 доли земельного участка общей площадью 465 кв.м. категории земель – земли населенных пунктов, находящегося по адресу г. Благовещенск, ул. Седова, д. 22. Должником указанный договор аренды не был продлен, тем не менее: Согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Статьей 552 ГК РФ предусмотрено, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Согласно п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка. Следовательно, при отчуждении объекта недвижимого имущества его покупатель приобретает право пользования земельным участком, занятым объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник, в силу прямого указания закона. В таком случае новый собственник принимает права и обязанности арендатора земельного участка, а прежний собственник объекта недвижимости выбывает из обязательства по аренде данного земельного участка. В соответствии с разъяснениями, приведенными в п. 28 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020), Определение N 310-ЭС19-16588) если после 1 марта 2015 г. арендатор продолжает пользование земельным участком сельскохозяйственного назначения, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставленным в аренду до указанной даты, по истечении срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. К продлению таких договоров не применяется правило, предусмотренное в п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ. По правилам п. 2 ст. 621 ГК РФ, действие договора возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, арендатор, обратившись в период действия указанного договора к арендодателю с заявлением о заключении договора аренды участков на новый срок, как надлежащий арендатор, использующий по целевому назначению арендованные им земельные участки на протяжении длительного времени, вправе требовать предоставления ему в аренду спорных земельных участков на новый срок по правилам подп. 31 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ. При этом, возражений со стороны Администрации муниципального района Благовещенский район не
---	---

заявлялось на протяжении всего срока действия договора, в связи с чем Договор № 16 от 21.01.2008 г. считается продленным на неопределенный срок в соответствии с положениями п. 2 ст. 621 ГК РФ

Сведения о передаче нежилого помещения по договору аренды: В отношении помещения с кадастровым номером **02:69:010101:316** заключен договор аренды от 01.08.2023 г. со сроком аренды до 01.07.2024 г. включительно и автоматической пролонгацией договора на следующий одиннадцатимесячный срок (договор пролонгирован дважды до 01.05.2026 г.). Сумма арендной платы составляет 30 000 рублей в месяц. Оплата не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным. Согласно п. 1 ст. 617 ГК РФ переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Сведения о наличии приборов учета и потребляемых ресурсах: В соответствии с данными ведомости приема-передачи электроэнергии по договору 02098021004652 от 01.10.2014 г. объект по адресу Седова д. 22 оборудован счетчиком. Сумма по счету за октябрь 2024 г. 2 684,44 руб.

В соответствии с данными о потреблении коммунального ресурса «отопление» и «горячая вода» сумма по счету объект по адресу Седова 22 (тепловая энергия с теплоносителем горячая вода за октябрь 2024 г.) составила 15 194,06 руб. (с НДС 20%).

Сведения об остальных начислениях на данный момент проверяются, из данных договоров аренды следует, что объект также оборудован холодным водоснабжением. Сведения об оборудовании объекта центрального водоотведения и канализации отсутствуют.

От НОФ «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан» поступило письмо от 12.08.2025 г. № 9387 о наличии задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт за нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Благовещенск, ул. Седова, д. 22, в размере 64 313,07 руб., задолженность по пени 13 521,97 руб.

Сведения о признании дома, в котором находится помещение, аварийным: Постановлением от 20.12.2023 г. № 453 дом по адресу РБ, г. Благовещенск, ул. Седова, 22 признан аварийным и подлежащим сносу.

<https://витрина.фрт.пф/relocation/alarm-after-2012/view/7045742#content>

Плановая дата сноса: до 31.12.2028 г.

Сведения о поступившем Предостережении о недопустимости нарушения обязательных требований от 11.06.2025 г. от Управления Росреестра по РБ:

От Управления Росреестра по РБ поступило Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований от 11.06.2025 г. № 02250861000118284437, согласно которому в ходе проверки были выявлены следующие нарушения: размещение магазина автозапчастей выходит за пределы земельного участка с к/н:

		02:69:010433:29, нарушение ст. 25, 26, 42 ЗК РФ при использовании земельного участка с к/н: 02:69:010433:29. Не согласившись с поступившим письмом, конкурсный управляющий направил Возражение на Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований от 11.06.2025 г. № 02250861000118284437 (от 25.07.2025 г). В ответ на возражение Управление Росреестра направило письмо от 14.08.2025 г. № 25-10652/210 о несогласии с направленным возражением, вынесенное предостережение отвечает требованиям законодательства и является обоснованным.
4	4.1 Помещение нежилое с кад. номером 02:69:010510:80, площадь 453,70 кв.м., находящееся по адресу РБ, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Братьев Першиных, д. 6 блок А (в соответствии с данными выписки – лит. А, в соответствии с данными онлайн-карт – без лит.). Здание кафе-бара «Визит» (в наст. вр. кафе «Есенин»). 4.2 Земельный участок с кад. номером 02:69:010510:23, площадь 490 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Благовещенский, г. Благовещенск, ул. Братьев Першиных. Категория земель – земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – для размещения кафе-бара «Визит».	Сведения о наличии споров: Между ООО Фирма «Домоустроитель» и ООО «Благпит» был заключен Договор аренды нежилого помещения №БП-2 от 10.05.2023 г. общей площадью 427,3 кв.м., расположенное на первом и подвальном этажах в здании кафе-бара «Визит», находящееся по адресу: Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Братьев Першиных, д. 6. Согласно п. 1.4. срок договора определен с 10.05.2023 г. по 31.03.2024 г. Согласно п. 2.1.3 арендная плата по договору составляет 64 180 руб. В течение всего срока действия договора арендные платежи арендатором не вносились, в связи с чем в Арбитражный суд Республики Башкортостан было заявлено требование о взыскании задолженности и обязании ООО «Благпит» освободить и передать ООО Фирма «Домоустроитель» объект недвижимости, а также направлено уведомление об отказе в пролонгации договора аренды (дело № А07-22767/2024). Таким образом, несмотря на направленное уведомление о расторжении договора в настоящий момент не разрешен вопрос относительно освобождения занимаемого ранее помещения. Также, уведомляем потенциальных покупателей о том, что в рамках дела о банкротстве ООО фирма «Домоустроитель» (А07-24126/2021) рассматриваются требования о признании сделки должника – зачета с ООО «Благпит» недействительной. В связи с тем, что заявленные требования могут повлиять на результаты рассмотрения требований в рамках дела № А07-22767/2024), ООО «Благпит» было заявлено ходатайство о приостановлении производства по делу № А07-22767/2024 до момента разрешения спора в рамках дела № А07-24126/2021. Указанные обстоятельства могут отложить момент разрешения вопроса об обязании арендатора освободить занимаемые на текущий момент помещения. Сведения о наличии приборов учета и потребляемых ресурсах: В соответствии с данными ведомости приема-передачи электроэнергии по договору 02098021004652 от 01.10.2014 г. объект по адресу ул. Братьев Першиных, д. 6 блок А оборудован счетчиком. Сумма по счету за октябрь 2024 г. 19 572,40 руб. В соответствии с данными о потреблении коммунального ресурса «отопление» и «горячая вода» сумма по счету объект по адресу ул. Братьев Першиных, д. 6 блок А (тепловая энергия с теплоносителем горячая вода, горячая вода (компонент на тепловую энергию), горячая воды (компонент на холодную воду) за октябрь 2024 г.) составила 9 727,30 руб. (с НДС 20%). Сведения об остальных начислениях на данный момент проверяются, из данных договоров аренды следует, что объект также оборудован водоснабжением и канализацией.

		Установлены ограничения, предусмотренные ст. 56 ЗК РФ в соответствии с Постановлением Правительства РФ 24.02.2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
--	--	--