

№ 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.
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 (помещение магазина, в наст. вр. – магазин	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. Благовещенск муниципального района РБ. Договор аренды предусматривал предоставление на срок до

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	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 декабрь 2025 г. 16 396,68 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 январь 2026 г.) составила 14 726,81 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.фпр.рф/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 передаче нежилого помещения по договору аренды: 01.01.2026 г. между ООО Фирма «Домоустроитель» и ООО «Благпит» заключен новый Договор аренды недвижимости (нежилого помещения) № 2/2026 со следующими условиями: 1) Согласно п. 2.1. срок договора определен с 01.01.2026 г. до 01.12.2026 г. 2) Согласно п. 4.1. арендная плата состоит из постоянной и переменной части: постоянная часть включает в себя стоимость аренды помещения и подведенных к нему инженерных сетей и устанавливается из расчета 150,00 руб. за один квадратный метр. Общий размер постоянной части арендной платы составляет 23 430 руб. Переменная часть включает в себя стоимость коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения), потребленных арендатором за месяц. <u>Обществом «Благпит» надлежащим образом внесена арендная плата за январь 2026 г.</u> 3) Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, имеет преимущественное перед третьими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор может реализовать преимущественное право только при одновременном наличии следующих условий: - если он уведомил арендодателя о своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение договора на новый срок (не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты окончания действия договора); - если он добросовестно исполнял обязанности по договору. В противном случае арендатор утрачивает преимущественное право на заключение договора на новый срок, при этом существенность нарушения не влияет на решение вопроса о его добросовестности. Стороны определили, что наличие преимущественного права не означает того, что арендатор может требовать от арендодателя заключения нового договора на прежних условиях. В данном случае арендодатель не связан условиями прежнего договора. Он вправе предложить арендатору и третьим лицам иные условия аренды имущества либо отказаться от сдачи имущества в аренду. Преимущественное право означает лишь право арендатора на заключение договора аренды с арендодателем в отношении того же имущества в первоочередном порядке. 4) Согласно п. 2.4. каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за 30 календарных дней. 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 ул. Братьев Першиных, д. 6 блок А оборудован счетчиком. Сумма по

		счету за декабрь 2025 г. 16 074.36 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 январь 2026 г.) составила 22 236,29 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».
--	--	--